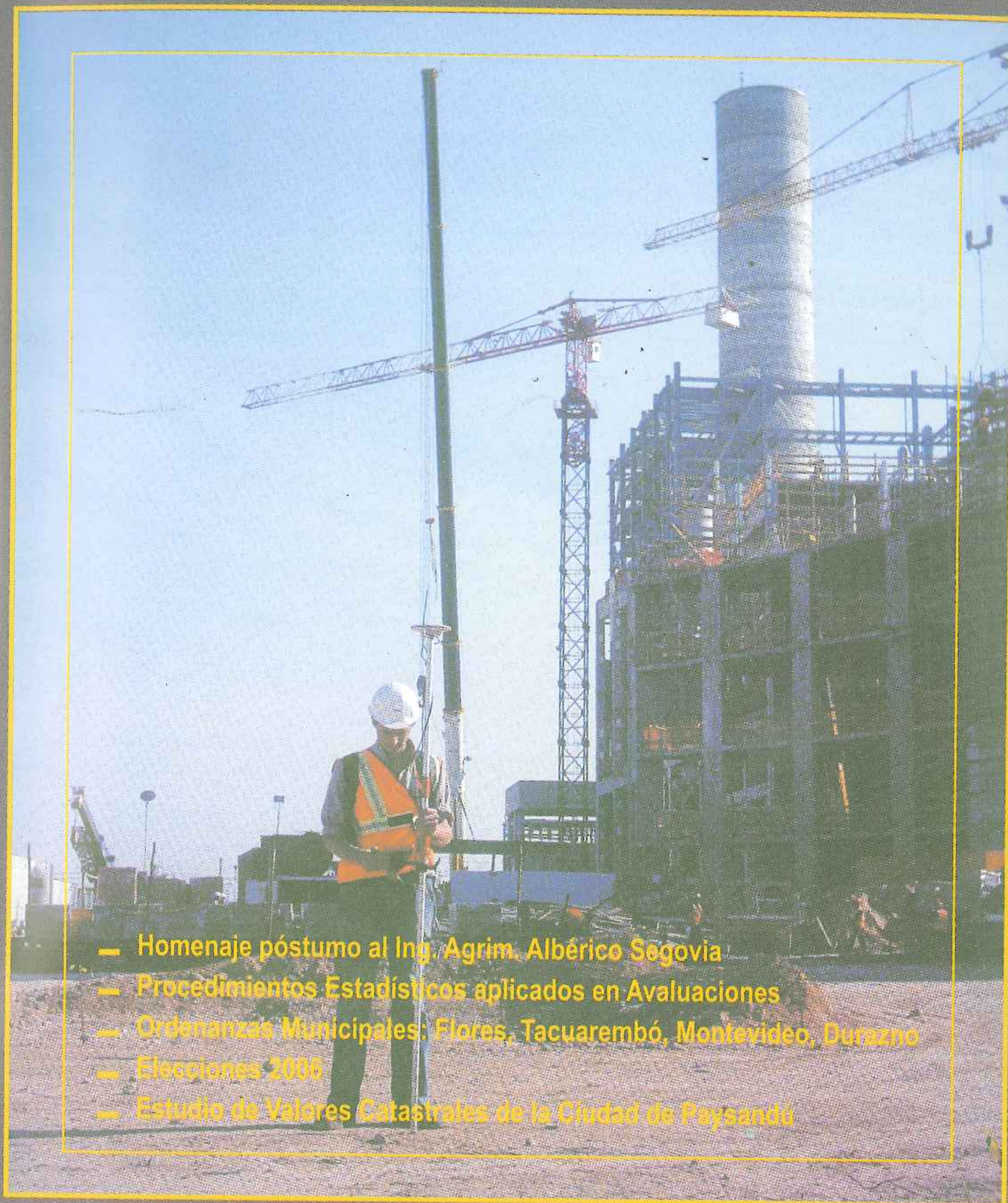
AGRIMENSURA

Publicación Oficial de la
Asociación de Agrimensores del Uruguay

ASOCIACION DE AGRIMENSORES DEL URUGUAY



- Homenaje póstumo al Ing. Agrim. Albérico Segovia
- Procedimientos Estadísticos aplicados en Avaluaciones
- Ordenanzas Municipales: Flores, Tacuarembó, Montevideo, Durazno
- Elecciones 2006
- Estudio de Valores Catastrales de la Ciudad de Paysandú

Nº 43 - Noviembre, 2006



SUMARIO

Editorial	1
Ordenanza para Fraccionamientos - Flores	2
Ordenanza para Zonas Agroindustrial e Industrial - Flores	12
Procedimientos Estadísticos aplicados en Avaluaciones	13
Mod. del Sistema de Gestión de Permisos de Construcción - Montevideo	20
Homenaje póstumo al Ing. Agrim. Albérico Segovia	21
Ordenanza para Propiedad Horizontal - Tacuarembó	26
Ordenanza para Fraccionamientos - Tacuarembó	32
Elecciones 2006	51
Ordenanza para Fraccionamientos - Durazno	52
Estudio de Valores Catastrales de la Ciudad de Paysandú	64



REVISTA AGRIMENSURA

No. 43 - Noviembre 2006

Publicación Oficial de la Asociación de Agrimensores del Uruguay

Fundada el 26 de abril de 1928
Treinta y Tres 1334-Ap.503
Telefax: 9159373
asoagrim@adinet.com.uy
www.agrimensores.org.uy

Portada:
"El Agrimensor en la mayor obra de Ingeniería de la actualidad"

Impreso en:
IMPRESORA CENTRAL S.A.
Domingo Aramburú 2079
Telfax 209 0214
icsa@adinet.com.uy

EDITORIAL

Cuando la Comisión Directiva de la Asociación de Agrimensores, en el editorial del Boletín N° 1, publicado en abril de 1935; con el objetivo de lograr "el mejoramiento intelectual, moral y profesional de los asociados", expresaba el deseo que dicha publicación abatiera las dificultades que pudieren oponerse a su publicación regular; en realidad lo que hizo fue comprometer a las generaciones futuras a no declinar esfuerzos en mantener viva la comunicación entre los colegas.

Ese legado, que ha sido recogido por las generaciones sucesivas, ha sido un instrumento de vínculo social y profesional entre los colegas. Ha sido el vehículo de transmisión de los trabajos científicos y de divulgación que han colaborado con el desarrollo de nuestra profesión. Se ha convertido en el "libro de cabecera" donde encontramos toda la normativa que nos permite realizar nuestro trabajo, contribuyendo a la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias, que hoy enorgullece y valoriza nuestra profesión.

Para quienes tienen "algunos" años de profesión como yo, no es novedad hablar sobre la riqueza que contienen las publicaciones de la revista AgrimensurA, pero para los jóvenes colegas, es interesante aconsejar que frente a cualquier duda, interrogante o dificultad que se les presente en el ejercicio profesional, lo primero que deben hacer es consultar las publicaciones de la Asociación, donde seguramente encontrarán casos similares, respuestas a sus preguntas u obtendrán la información que los oriente a la resolución de su asunto.

Es de conocimiento público que las publicaciones de todo tipo, se realizan en base a contribuciones económicas, generalmente de las empresas privadas vinculadas al contenido de ellas. Es por ello que la Asociación de Agrimensores, en colaboración con las empresas amigas que la respaldan, hace un enorme esfuerzo en mantener encendida esta llama a través de los años, no sin inconvenientes y dificultades.

Ahora toca a las generaciones actuales, llenar de contenido estas publicaciones. En la medida que los ingenieros agrimensores investiguen, descubran, recopilen, analicen, en las materias de su conocimiento, tienen en estas revistas la herramienta idónea para su divulgación, por lo que es un estímulo al estudio e investigación de las temáticas relacionadas con la profesión.

Asentados en los pilares que construyeron las anteriores generaciones, deberán, las futuras, construir el edificio sólido que precisa nuestra profesión, por lo tanto exhorto al esfuerzo personal y colectivo a alcanzarlo.

__Ing. Agrim. Eduardo Infantozzi__
Presidente AAU Períodos 1998-2002

ORDENANZA DEL DEPARTAMENTO DE FLORES

Sobre amanzanamientos y fraccionamientos de predios.

DECRETO No. 0367

LA JUNTA DEPARTAMENTAL DE FLORES, DECRETA:

I

ARTICULO 1°. Será obligatoria la autorización municipal en todos los casos de amanzanamiento y fraccionamiento de tierras dentro de los límites de las zonas urbanas, suburbanas y de huertos del Departamento.

Sin perjuicio de la división entre zona urbana y suburbana ya existente, denomínase a la primera Sección Catastral del Departamento como zona de Huertos (Zona de Huertos 1 y Zona de Huertos 2), las que se regirán de acuerdo al plano de REGLAMENTACION DE FRACCIONAMIENTOS DE LA CIUDAD DE TRINIDAD, de fecha 6 de setiembre de 1999, el que se considera parte integrante de este Decreto.

ARTICULO 2°. Prohibición y autorización condicionada de fraccionamiento.

La Intendencia Municipal, de acuerdo con el informe de sus Oficinas Técnicas, podrá negar o condicionar la autorización para el fraccionamiento:

a) Cuando la zona a fraccionarse esté sujeta a inundaciones o sea considerada insalubre para la vivienda, o esté destinada para otro uso.

b) Cuando la zona no disponga de los servicios públicos o privados, indispensables para la vivienda: agua potable, saneamiento, energía eléctrica y correcta transitabilidad de las calles

c) Cuando se trate de fraccionamientos de tipo urbano ubicados en la proximidad de los centros poblados ya existentes y fuera de los límites previstos para ampliación o desarrollo de los mismos.

ARTICULO 3°. En todos los casos de autorización condicionada de fraccionamientos, no se considerará aprobado el fraccionamiento, ni se entregarán los planos correspondientes, mientras no se cumpla la condición impuesta. A tales efectos, bastará una simple comunicación escrita del propietario y/o profesional actuante y la posterior verificación de la Oficina Técnica correspondiente, tendientes a establecer que la condición acordada ha sido debidamente cumplida. Comprobado el cumplimiento, se considerará aprobado automáticamente el fraccionamiento y se entregarán los planos con la constancia respectiva.

ARTICULO 4°. Presentación de solicitudes.

Las solicitudes de amanzanamientos y fraccionamientos de tierras, deberán presentarse ante el Ejecutivo Departamental o Juntas Locales respectivas, con los sellados y timbres correspondientes, conjuntamente con los demás documentos que se especifican en los artículos respectivos.

Todos los documentos que integran estas solicitudes serán firmados por el propietario (o su representante por poder extendido legalmente) y por el profesional actuante.

En el caso de ser más de un propietario bastará la firma de uno de ellos, el que se hará responsable ante el resto de los copropietarios.

II

Solicitudes de aprobación de trazado y apertura de calles y fraccionamientos.

ARTICULO 5°. Las solicitudes para el trazado y apertura de calles, así como las de fraccionamientos, se presentarán en las condiciones establecidas en el artículo precedente y acompañadas de los recaudos que se indican, los que serán controlados por Ingeniero Agrimensor, que cotejará los planos definitivos de resultar aprobado:

I) Plano original del trazado de calles y fraccionamientos proyectados, con todos los elementos técnicos correspondientes y dos copias. Los planos deberán especificar: Ubicación del predio, relacionado con las calles, caminos y vías públicas existentes de acceso al predio, con indicación de los anchos de las mismas, de acuerdo a lo previsto en el decreto del Poder Ejecutivo 318/995 del 9 de agosto de 1995. Además deberá complementarse con las siguientes indicaciones:

a) Accidentes topográficos existentes, tales como cursos de agua, lagunas, canteras, barrancas, etc. y trazado de curvas de nivel referidas al cero Oficial, con diferencia de cota no mayor de un metro.

b) Calles y vías públicas, servidumbres públicas o privadas, servidumbres non edificandi, servicios públicos que existen dentro de la propiedad y en sus adyacencias inmediatas.

c) Previsiones para asegurar el saneamiento, e instalaciones eléctricas y de abastecimiento de agua potable acorde con las reglamentaciones vigentes del Ente Respectivo, capaces de satisfacer las necesidades del nuevo fraccionamiento.

d) Designación de los espacios o lotes propuestos para fines públicos y que serán cedidos a tal efecto y de los que se reserva el propietario, con expresión de sus dimensiones y superficies.

e) Indicación de las mejoras, edificios, corrientes de agua y otros aspectos esenciales existentes a juicio de la Inspección Técnica Municipal para determinar y realizar con precisión el replanteo del trazado y de la subdivisión, en caso necesario.

II) Memoria explicativa, con la descripción de las obras de mejora que se ejecutarán.

III) Compromiso de cesión al Gobierno Departamental, de las áreas afectadas por las superficies de uso público, vías publicas y espacios libres a que se refiere el artículo 14 de la presente Ordenanza o los que exija el Gobierno Departamental.

IV) Quedan exceptuadas de las exigencias expresadas en los puntos II y III la solicitudes de fraccionamientos de predios que ya se encuentren incluidos dentro del amanzanamiento oficialmente aprobado.

ARTICULO 6º. En los casos en que se gestione autorización para fraccionar tierras, los requisitos exigidos precedentemente, deberán complementarse con la expresión de la superficie de cada lote o fracción en metros y decímetros cuadrados.

ARTICULO 7º. Cuando se gestione autorización para el trazado y apertura de calles, los requisitos indicados en el Artículo 5o. deberán complementarse con las siguientes indicaciones:

a) Perfil longitudinal del trazado de calles referido al Cero Oficial e indicado en un punto de nivel fijo e invariable y empalme con las calles existentes.

b) Indicación de áreas de vías públicas, espacios libres y de uso privado.

ARTICULO 8º. Cesión de áreas.

La cesión de las áreas destinadas al uso público deberá hacerse mediante la constancia respectiva en el título de propiedad y en las condiciones que establezca el Ejecutivo Departamental.

ARTICULO 9º. Apertura de calles.

Las áreas de las calles, caminos y demás vías de tránsito, deberán ser entregadas al uso público libres de todo obstáculo, accidentes o construcción que pueda dificultar la utilización de las mismas. En lo que respecta a plantación o arbolados existentes, la Oficina respectiva determinará en cada caso cuales deberán conservarse.

Las calles deberán ser libradas a uso público, previa conformación y nivelación de las mismas de forma que permitan la correcta evacuación de las aguas pluviales. El pavimento será por lo menos similar al de inferior calidad de las calles adyacentes.

III

Normas para el trazado de calles.

ARTICULO 10º. Condiciones generales.

Los amanzanamientos o trazados de calles deberán estar de acuerdo al plano oficial y ajustarse a las prescripciones de esta Ordenanza, así como a lo dispuesto en las leyes que rigen la materia. Cuando se solicitare el trazado de calles en zonas donde no existía amanzanamiento oficial o cuando existieran razones para modificar el existente, los nuevos trazados deberán presentarse teniendo en cuenta la topografía, características del lugar, continuidad de la estructura vial del Departamento, higiene y seguridad públicas.

ARTICULO 11º. Ancho de calles.

El ancho mínimo de las calles será determinado por la ley (17 metros) y en particular estará de acuerdo a las condiciones y características de la zona, a las necesidades del tránsito general y local y a la importancia previsible para las vías proyectadas. En los amanzanamientos y fraccionamientos que se proyecten en zonas cruzadas por vías férreas deberán establecerse a ambos lados de dichas vías, calles con un ancho mínimo de veinte metros cada una, contiguas y paralelas a éstas.

En el caso de fraccionamientos de acuerdo a lo establecido en Art. 17º inciso g) se podrán establecer Sendas Peatonales, continuas, las que no podrán tener un ancho inferior a 5 m.

Dentro de la actual planta Urbana y Suburbana, se aceptarán sendas peatonales, como las admitidas en el párrafo anterior, siempre y cuando, y a juicio de la autoridad competente, sean con el fin del mejor aprovechamiento del centro de las manzanas del plano topográfico de la ciudad de Trinidad. (Se reglamentará especialmente la construcción de edificios frente a las Sendas Peatonales).

ARTICULO 12º. Las calles cortadas no excederán, en general, de 70 metros de longitud, debiendo disponer en su fondo cerrado un espacio circular para la evolución del tránsito rodado, de once metros de radio, mínimo, cuyo centro debe coincidir con el eje de la calzada.

ARTICULO 13º. La longitud de los lados de las manzanas, no excederá de doscientos metros.

ARTICULO 14º. En las subdivisiones de tierras que se proyecten, cuya superficie total no sea menor de tres hás. (30.000 metros cuadrados), y cuando su finalidad fuere, a juicio del Gobierno Departamental, la de fundar nuevas poblaciones o barrios, deberá destinarse, independientemente de las superficies ocupadas por las vías públicas, no menos del diez por ciento del área

útil, para espacios libres de uso público de acuerdo a la distribución que apruebe la expresada autoridad. Esta superficie, que el propietario de las tierras cederá, pasará al dominio municipal y será destinada a espacios verdes de uso público, el Ejecutivo Comunal podrá exigir, para esos espacios, un porcentaje mayor del mínimo anteriormente fijado, sin que exceda del quince por ciento (15%) de la superficie útil que abarque la subdivisión.

ARTICULO 15°. Cumplidas todas las exigencias, la Intendencia Municipal declarará libradas al uso público e incorporadas al dominio municipal las calles, caminos y demás espacios públicos.

ARTICULO 16°. Ejecución de las obras.

Las obras deberán ejecutarse en el término máximo de un año, que se contará desde la fecha de notificación de la resolución aprobatoria hasta la de presentación de la solicitud para que se proceda a su inspección.

Este plazo podrá ser prorrogado a solicitud escrita de los interesados siempre que a juicio del Ejecutivo Comunal, los motivos expuestos resulten fundados.

Las autorizaciones para trazados y apertura de calles que no se ejecuten en el plazo máximo o en el adicional acordado, se considerarán caducadas y sin efecto alguno.

ARTICULO 17°. Se declara de interés municipal que los predios o lotes independientes, resultantes de los fraccionamientos proyectados, tengan las siguientes áreas y anchos o frentes mínimos continuos.

Si por el frente de los solares proyectados se cuenta con los servicios de agua corriente, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado público y pavimento de hormigón o bitumen con cordón cuneta que defina un único e inequívoco nivel, los solares proyectados podrán tener un frente mínimo de 10m y una superficie mínima de 220 m². Admitiéndose una tolerancia del 20% en el frente o 15% en el área, para el 20% de los solares, (en el caso de que el número de solares no resulte entero se redondeará al entero superior). Se podrá crear como máximo y justificadamente una fracción tipo martillo por manzana en los casos de nuevos amanzanamientos dentro de la actual planta urbana y suburbana, o como máximo una por cada solar del amanzanamiento original de la ciudad, con el fin de lograr un mejor aprovechamiento de las mismas, ésta fracción no será tenida en cuenta a los efectos de las tolerancias establecidas, y las mismas no podrán tener un frente inferior a 3 m. ni una superficie inferior a 250m² descontando el espacio del pasaje, el cual no será edificable en ningún caso.

Si por el frente de los solares proyectados se cuenta con los servicios de agua corriente, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado público y pavimento de tosca. Los solares proyectados podrán tener un frente mínimo de 10m y una superficie mínima de 250 m². Admitiéndose una tolerancia del 10% en el frente o 10% en el área, para el 20% de los solares, (en el caso de que el número de solares no resulte entero se redondeará al entero superior).

Si por el frente de los solares proyectados se cuenta con los servicios de agua corriente, energía eléctrica, alumbrado público, pavimento de tosca, pero no cuenta con saneamiento, los solares proyectados deberán tener un frente mínimo de 12m y una superficie mínima de 300 m², admitiéndose la misma tolerancia que en el literal anterior.

d) En la zona 1 de Huertos, creada por el art. 1°) del presente decreto, frentista a la actual zona suburbana un frente mínimo de 24m y una superficie mínima de 2000m², manteniendo una relación frente/fondo de 1 a 3.5, con una profundidad máxima por lote de 85m.90 (100 varas), debiendo dejarse previsto, y ceder el espacio correspondiente a calle, de acuerdo a lo prescrito en el capítulo III del presente. Para el resto de la zona 1 un mínimo de 50 m. de frente y 10000 m² de superficie.

En la Zona 2 de Huertos el mínimo será de 2,5 hectáreas, manteniendo en todos los casos la relación frente/fondo de 1 a 3.5, exceptuando la zona delimitada por la paralela a 1000 m. al este del camino de la Reductora de UTE, y la paralela a 1000m. al sur de la Ruta 14, donde el mínimo será de 5 Hás. Los predios frentistas a la zona 1, se consideran como pertenecientes a esta última, hasta una profundidad máxima de 300 m.

En las zonas donde exista retiro para la edificación en ningún caso las fracciones proyectadas podrán tener un frente edificable inferior a 10m, ni un área edificable inferior a 200m.

Los proyectos de fraccionamientos que se formulen para la construcción o regularización de viviendas unifamiliares realizados por el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio ambiente; Banco Hipotecario del Uruguay e Intendencia Municipal de Flores o en convenios entre estos organismos, además de ajustarse a la trama urbanística existente deberán reunir las condiciones que se detallan:

Las dimensiones mínimas de cada predio, que conforme padrón independiente, será de mt. 7,00 de frente a calle o senda peatonal pública (existente o a construir) y 120 m² de superficie mínima, admitiéndose una tolerancia de hasta un 10% (diez por ciento) en los mínimos establecidos precedentemente siempre que los mismos no superen el 10% (diez por ciento) de los predios.

ARTICULO 18º. Cuando se trate de predios que no cuenten con servicios públicos de agua potable, el fraccionamiento se autorizará, entregándose los planos correspondientes, pero la intendencia no autorizará la realización de edificaciones si las mismas no son dotadas del servicio público de agua potable. Cuando se trate de predios situados en zona de huertos se exigirá un servicio sustitutivo.

ARTICULO 19º. Las líneas divisorias de los lotes deberán ser, en lo posible normales a las alineaciones del frente de la propiedad. El frente mínimo se medirá normalmente a una de las divisoras laterales, desde el punto en que la otra divisoria encuentra a la alineación del frente y deberá mantenerse en profundidad hasta un mínimo de diez metros.

ARTICULO 20º. En los casos de situaciones de hecho creadas con anterioridad al 20 de abril de 1946, así como cuando mediare un interés nacional o municipal en la subdivisión proyectada, los límites consignados en los artículos precedentes podrán ser rebajados prudencialmente, por decisión de la mayoría absoluta de votos del total de componentes de la Junta Departamental.

ARTICULO 21º. Amojonamientos.

En todos los casos en que corresponda demarcación de las calles y caminos, los Agrimensores operantes deberán tener en cuenta la colocación en todos los vértices, de mojones de 50cm de longitud mínima, de sección cuadrada o circular, de dimensión mínima de 8cm. Los mojones deberán ser de madera dura u hormigón armado con una varilla central como punto de referencia.

IV

Sanciones

ARTICULO 22º. La autorización municipal para subdividir tierra se considerará caduca y sin efecto alguno:

1) Si el peticionante o persona por él autorizada no abonada los respectivos derechos dentro de los sesenta días a partir de la fecha de la notificación.

2) Si el peticionante no hubiere realizado en su oportunidad, las obras de mejora a cuya ejecución estaba condicionada la autorización, en un plazo de un año.

ARTICULO 23º. La Intendencia Municipal, asegurará la ejecución de las disposiciones contenidas en la presente ordenanza, mediante la imposición de sanciones, sin perjuicio de lo que establezca la ley. Las sanciones consistirán en la aplicación de multas que, en caso de no ser

satisfechas serán cobradas por vía judicial.

ARTICULO 24º. Las multas serán aplicadas al profesional actuante y/o propietario de acuerdo a lo dispuesto en los Artículos 10 y 11 de la ley Nº 10.723 del 21 de abril de 1946.

ARTICULO 25º. La Intendencia Municipal, sin perjuicio de la imposición de las sanciones que correspondieren, podrá intimar el cerramiento de calles, caminos y servidumbres de paso, cuyo trazado y apertura se hubiere efectuado sin haberse recabado la previa autorización. El propietario de las tierras procederá al cerramiento dentro del término que se le fije. En caso contrario, el Ejecutivo Comunal lo efectuará a costa del propietario, sin que este procedimiento pueda dar lugar a ninguna reclamación.

ARTICULO 26º. La Intendencia Municipal, sin perjuicio de asegurar la ejecución de esta ordenanza mediante la imposición de las sanciones que ella establece, podrá, en uso de sus facultades, requerir el apoyo de la fuerza pública para impedir:

a) la habilitación al tránsito público de calles, caminos y sendas de paso, cuyo trazado y apertura se hubiese efectuado sin autorización municipal.

b) la venta en subasta pública de tierras conforme a planos de subdivisión que no sean copia exacta de los oficialmente autorizados y en los cuales no conste la aprobación municipal.

c) la venta en subasta pública de tierras en las cuales no se hubieren realizado previamente, con su intervención y aprobación, las obras de mejora a cuya ejecución estuviere condicionado el otorgamiento de la autorización para practicar la subdivisión.

ARTICULO 27º. El Ejecutivo Departamental podrá disponer, en cualquier momento la demolición de las construcciones realizadas en contravención con las disposiciones de la presente ordenanza o que no correspondan al trazado aprobado, en la parte que ellas ocupen las áreas en las cuales no permite la edificación y de aquellas con frentes a calles, caminos y demás vías de tránsito no autorizadas, cuando fuere exigida por la aplicación del amanzanamiento oficial o del trazado que posteriormente se apruebe.

ARTICULO 28º. Las cuestiones que se suscriben relativas a subdivisión de tierras, no previstas en las disposiciones de la presente ordenanza serán decididas por el Intendente Municipal, y en caso de apelación por los interesados, serán resueltas en última instancia por la Junta Departamental.

ARTICULO 29º. La I.M.F. deberá expedirse, notificando al interesado en un plazo perentorio de 60 días calendario a partir de la fecha de iniciado el trámite, entregándose duplicado de la solicitud,

pasado los cuales el Municipio deberá autorizar, sellando y firmando los planos definitivos.

ARTICULO 30°. La interpretación de las disposiciones consignadas en esta ordenanza, corresponde al Gobierno Departamental.

ARTICULO 31°. Deróganse todas las disposiciones, resoluciones, decretos u ordenanzas que se opongan a la presente.

ARTICULO 32°. Comuníquese, etc.

SALA DE SESIONES DE LA JUNTA DEPARTAMENTAL DE FLORES, EN TRINIDAD A LOS VEINTINUEVE DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE.-

PROF. JUAN AMADO TEJERA. Presidente.

LEA DANYS CALERO. Secretaria General.

ORDENANZA DEL DEPARTAMENTO DE FLORES

Sobre Zona Agroindustrial e Industrial.

DECRETO No. 0442 (parte)

LA JUNTA DEPARTAMENTAL DE FLORES, DECRETA:

ARTÍCULO 1°. Créase una zona Agroindustrial e Industrial en el departamento de Flores, que se ubicará al Este de la ciudad de Trinidad y sobre Ruta 14 hacia Durazno, la misma estará delimitada al Norte por la Cañada de la Quemazón, al Oeste por el Arroyo Porongos, al Sur por la Cañada de la Pedrera, y al Oeste por una paralela a 500 m hacia el Este de calle José P. Ferrer.

Entre las Cañadas de la Quemazón al Norte y la Cañada de la Pedrera al Sur, se definen dos sectores para estas actividades, los que se diferencian en virtud de que sean industrias y/o actividades que tengan potencialmente un efecto contaminante o no, las que se emplacen en ellos.

A tal efecto se define al Norte de la divisoria de aguas de las cuencas de ambas cañadas, un sector para aquellos emprendimientos nombrados en primer término, y al Sur de la divisoria de aguas el sector correspondiente a las industrias no contaminantes y actividades comerciales en general.

Dentro de esta zona se excluye la vivienda, así como otra actividad incompatible con este tipo de emprendimientos.

Los diferentes emprendimientos deberán ser compatibles con los ya existentes, integrándose al paisaje del conjunto, con particular preocupación de la imagen general hacia la carretera.

ARTICULO 2°. A partir de la vigencia del presente, la Intendencia Municipal de Flores no autorizará la instalación de nuevas industrias y/o la realización dentro de la primera sección judicial del departamento de Flores, de actividades comerciales o de depósito de sustancias o productos que afecten la higiene, la salubridad, el medio ambiente, o que violenten las disposiciones contenidas en el Decreto Departamental N° 0432.

Estos extremos serán estudiados y determinados en cada caso por las Oficinas Técnicas de la Intendencia Municipal de Flores, sin perjuicio de la intervención de organismos nacionales en lo que refiere a áreas de su competencia, pudiendo en todo momento el Ejecutivo Comunal requerir de ellos su participación o la formulación de los informes que se estimen necesarios.

....

ARTICULO 22º. La Intendencia Municipal, previa anuencia de la Junta Departamental por mayoría absoluta de votos, podrá ceder los terrenos de propiedad municipal ubicados en la zona creada en el artículo 1º del presente, en calidad de comodatos con plazo. El Ejecutivo Comunal asimismo podrá prestar la colaboración necesaria tendiente al acondicionamiento de los terrenos así como su mediación para la obtención de los servicios públicos necesarios a tal fin.

ARTICULO 23º. Establécese que las empresas especificadas en el artículo 2º ya instaladas en el Departamento en cualquiera de sus zonas, no podrán a partir de la promulgación del presente, promover o realizar en forma alguna ampliación de cualquier naturaleza en sus establecimientos.

Dispónese que para el caso que fuere incumplido el presente artículo, la Intendencia Municipal de Flores sancionará con multas que graduará de acuerdo a la gravedad de la infracción entre 1.000 y 10.000 U.R. (Unidades Reajustables) o con sanción pecuniaria equivalente al doble del monto dinerario invertido en la ampliación de la entidad infractora, pudiendo optar entre ambas especies de sanciones en forma libre y discrecional.

La misma prohibición y penas se establecen para la expansión al sistema de tratamientos de efluentes de empresas ya instaladas las que solo podrán desarrollarse al Este de la alineación de la calle José Pedro Ferrer.

ARTICULO 24º. Las empresas agroindustriales e industriales que se instalen fuera de la zona que se crea en el presente, deberán previamente requerir la habilitación de la Intendencia Municipal de Flores, rigiendo para ellas todas las disposiciones del presente decreto y que le sean aplicables, sin perjuicio de las que correspondan otorgar a los organismos nacionales competentes.

El incumplimiento de lo preceptuado precedentemente, será sancionado de acuerdo a lo establecido en el inciso final del artículo anterior.

ARTICULO 25º. El presente Decreto entrará en vigencia a partir del día siguiente al de su primera publicación en un medio de prensa escrito del Departamento.

ARTICULO 26º. La Intendencia Municipal de Flores podrá reglamentar el presente Decreto.

ARTICULO 27º. Comuníquese, insértese, etc.

SALA DE SESIONES DE LA JUNTA DEPARTAMENTAL DE FLORES, EN TRINIDAD A LOS TRECE DIAS DEL MES DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL TRES.

Edil Sr. NELSON GUTIÉRREZ. Presidente.
Sra. LEA DANYS CALERO. Secretaria General.

PROCEDIMIENTOS ESTADÍSTICOS APLICADOS EN AVALUACIONES

Ing. Agrim. Gustavo García San Martín, Setiembre 2006.

El fin del presente artículo es:

Mostrar la utilidad de los procedimientos estadísticos aplicados al momento de la realización de avalúos sobre bienes inmuebles. En particular, se refiere a la aplicación de Modelos Hedónicos para pronosticar el precio de un determinado bien.

La investigación, referida en este trabajo, fue realizada como Proyecto de Grado de la Carrera de Ingeniero Agrimensor, realizada en la Facultad de Ingeniería de la UDELAR.

INTRODUCCION

Hasta el presente en el Uruguay, los avalúos inmobiliarios (en su mayoría) han sido realizados mediante la aplicación de metodologías clásicas, sin perjuicio de la utilización de herramientas matemáticas, deducidas en forma empírica por los diversos autores de estudios en la materia.

Pero desde la década pasada se han desarrollado una serie de procedimientos que permiten la utilización de modelos matemáticos para explicar la variación de los precios de mercado, en función de las características más relevantes del bien.

La utilización de este tipo de procedimientos requiere que los técnicos que lo practiquen tengan una buena base de conocimientos estadísticos-matemáticos, los cuales deberán ser aplicados mediante el manejo de algún tipo de software matemático-científico, debido al gran volumen de cálculos que son necesarios.

Este artículo busca dar a conocer que la utilización de este tipo de procedimientos, puede generar una herramienta de gran utilidad para el técnico avaluador, y que luego de corroborar su validez, se puede utilizar para determinar el valor más probable del bien en estudio. Debido a que se refiere a un procedimiento meramente estadístico, nunca se debe dejar de lado la experiencia del técnico avaluador, para validar en última instancia el resultado obtenido. Es importante considerar lo antes mencionado, ya que se puede obtener un resultado que desde el punto de vista estadístico sea correcto, pero que no acompaña la realidad del mercado en el cual se encuentra el bien a avaluar.

Aplicando este tipo de modelos se determinan (en función de una muestra) los parámetros que caracterizan un cierto mercado de bienes, el cual es modelado a partir de una serie de características que se deben identificar (sobre dichos bienes), y que provocan influencia sobre los precios de mercado. Estas características van a explicar la variación de los precios de mercado; son las variables que alimentan al modelo matemático (hedónico) que simula el comportamiento del mercado inmobiliario. En función de una muestra representativa de la población de este tipo de bienes, y aplicando la metodología en estudio, se va a determinar el modelo matemático que mejor explica al mercado, y a partir de éste, podemos determinar el precio más probable de un bien "problema", del cual conocemos las mismas características relevadas en la muestra utilizada.

EL PROCEDIMIENTO ESTADISTICO

El procedimiento estadístico se basa, a mí entender, en tres etapas:

1. La primera, se refiere al tratamiento que se debe realizar sobre los datos relevados, los cuales deben sufrir un proceso previo de depuración. La depuración puede ser realizada en base a:
    a. Experiencia del técnico avaluador.
    b. Utilizando test estadísticos.
2. En la segunda etapa se plantean los diferentes modelos matemáticos, según los que se pretende simular el comportamiento del mercado de bienes en el cual se actúa. En función de estos modelos es que se realiza un pronóstico del precio del bien en estudio.
3. La tercera etapa, en la que se plantean todos los test estadísticos, corresponde a la verificación de hipótesis referidas a los errores aleatorios estimados como la diferencia entre el precio obtenido y el calculado por el modelo. Existen muestras que no respetan ciertas hipótesis de trabajo, su utilización requiere de un estudio particular que pretende sanear dicho incumplimiento.

Si analizamos las etapas antes nombradas, nos encontramos que desde el punto de vista matemático, el procedimiento utilizado realiza un simple ajuste de los datos sobre un modelo matemático. Se utiliza el método de mínimos cuadrados, para realizar el ajuste, por tratarse de un método conocidos por los ingenieros agrimensores y que asegura un estimador: *insesgado, consistente, eficiente*.

Para utilizar el modelo ajustado por mínimos cuadrados, para predecir el precio de un determinado bien, es necesario que se verifiquen las hipótesis de trabajo (asegurando que el método

de ajuste genere un "buen estimador"). Es por ello que la etapa más importante de este proceso, es aquella que se destina a chequear que la estructura generada en el modelo, sea la correcta.

El generar un modelo hedónico implica relacionar determinadas suposiciones matemáticas sobre como se comporta el mercado de bienes inmuebles, del cual queremos determinar el valor (de ciertos bienes) expresado en términos monetarios. Este modelo, de manera simplificada, va a ser un simulador del comportamiento del mercado inmobiliario, y es donde se van a realizar homogeneizaciones sobre los datos que forman la muestra.

El modelo hedónico consiste en una función matemática, que tiene como input una serie de variables que caracterizan el bien, y como output, vamos a recibir el precio estimado mediante dicho mecanismo. En nuestro caso, los input son los antecedentes obtenidos de un conjunto de bienes que pueden ser comparables con el bien "problema", de los cuales conocemos el precio de mercado.

Si consideramos que el modelo matemático es una función de la forma $y°=f(x)$, ($y°$ es la estimación del verdadero comportamiento del mercado "y"), nos encontramos que no existe una correspondencia biunívoca entre estas variables, debido a la existencia de errores aleatorios que no podemos controlar.

Existen diversos tipos de funciones que pueden relacionar las variables que caracterizan al bien con el precio de mercado. En particular, vamos a trabajar con funciones lineales o, en su defecto, funciones que puedan ser linealizadas. De esta manera, se puede trabajar con ambos tipos de funciones utilizando el mismo procesamiento.

Es importante tener presente que, en los métodos clásicos utilizados, teníamos en cuenta por lo general, las mismas variables: frente, fondo, área, ubicación, etc., de las cuales podíamos utilizar algún criterio de homogeneización. Al aplicar este nuevo procedimiento, no estamos condicionados a solo tener en cuenta dichas variables, pudiendo incorporar nuevas características que serán analizadas con el fin de determinar si son importantes o no, para explicar la variación de los precios de los inmuebles en estudio.

Después de determinar los distintos modelos matemáticos con los cuales vamos a trabajar, se debe utilizar algún procedimiento que nos permita encontrar los parámetros que caracterizan a dicho modelo; el procedimiento a utilizar es una regresión matemática sobre este modelo.

¿Qué es una **regresión**?

Es un proceso de análisis estadístico en el que se busca determinar el valor de una determinada variable dependiente, a partir de los valores conocidos de otras variables independientes. La manera de realizar esta estimación, consiste en ajustar los valores de las variables independientes a una curva de regresión sobre la variable dependiente (curva que depende del modelo utilizado). La manera en que vamos a ajustar estos valores, es mediante un método utilizado corrientemente por el Ingeniero Agrimensor, el Método de Mínimos Cuadrados.

Posibles modelos a utilizar:

Modelo lineal simple: se refiere a aquellos modelos en los que la variación de los precios, depende linealmente de una sola variable independiente.

Modelo lineal múltiple: cuando el modelo que explica la variación de los precios, depende linealmente de más de una variable independiente. Modelo utilizado en la práctica.

Modelos no lineales: en estos casos, el modelo que explica la variación de los precios no se comporta en forma lineal respecto a las variables independientes. De estos modelos, vamos a utilizar aquellos que puedan ser linealizados.

Por lo general, podemos trabajar con los precios de transacciones efectivamente realizadas o de ofertas, como variable dependiente. Los precios de oferta, deben ser considerados como la cota máxima del precio que puede adquirir dicho bien.

Las variables independientes, utilizadas para explicar la variación de la variable dependiente según el modelo de regresión elegido, van a ser las características elegidas por el técnico avaluador y, mediante el procedimiento estadístico, se determinará si son o no, importantes para el modelo.

Podemos encontrar muchas variables que influyen al momento de realizar un modelo que explique la variación del mercado inmobiliario, pero debemos elegir aquellas que sean estadísticamente relevantes. Hay que tener en cuenta que aquellas variables, de las que por experiencia del técnico se tiene la seguridad de la importancia para explicar la variación de los precios, no pueden ser excluídas. Por ejemplo: frente, fondo, área, etc.

Las variables independientes las podemos clasificar en:

- **Variables *cuantitativas***: todas las que puede ser medidas: área, frente, etc.
- **Variables *cualitativas***: no pueden ser medidas, pero involucran cierta cualidad: zona comercial o residencial, estado de conservación, transacción u oferta, etc. Este tipo de variables son expresadas en forma binaria, toman el valor 1 cuando la cualidad buscada está presente y 0 cuando no.

Como no sabemos cuál modelo se comporta con mejor eficiencia para el conjunto de bienes en estudio, es que el procedimiento se va a aplicar a una serie de modelos pre-establecidos, y luego se va a elegir el que: minimice los errores residuales (diferencia entre el precio dato y el precio estimado); explique mejor la variación de los precios; supere test de significancia a un nivel de confianza establecido. En el transcurso de este procedimiento, se pueden excluir variables independientes que no se consideren importantes, de manera que se obtenga un modelo eficiente.

Las condiciones respecto al término de error (perturbación), son las hipótesis de trabajo que van a tener que cumplir los errores aleatorios generados por el modelo. Al exigir el cumplimiento de las hipótesis de trabajo, podemos asegurar una *correcta aplicación* del Método de Mínimos Cuadrados al momento de realizar el ajuste.

En el ajuste se calculan los coeficientes que caracterizan el modelo, y con una posterior validación mediante test estadísticos, podemos en función de éstos, predecir el precio de un bien ajeno a la muestra.

Debido al gran volumen de información con el cual se puede llegar a trabajar, es que se realizan los cálculos utilizando matrices numéricas, aprovechando su fácil aplicación al realizar operaciones matemáticas.

Si partimos de un **modelo lineal**, nos vamos a encontrar con la siguiente estructura:

$$Yi = \beta o + \beta 1xXi1 + \beta\, 2xXi2 + \ldots\ldots + \beta\, kxXik + e_i$$

Esto implica que estamos utilizando "k" variables "X", para poder explicar la variación de los precios "Y" de un cierto mercado de bienes. Este modelo se define, además, por el valor de los coeficientes "B" (estimados a través del ajuste realizado por medio de Mínimos Cuadrados) y los errores aleatorios "e_i". Este término aleatorio, se origina debido a que la variable "Y" no puede ser explicada al cien por ciento, a partir de las variables independientes "X".

Si al modelo lineal anterior, lo expresamos en forma matricial:

$$\left(Y' = [Y_1, Y_2, \ldots\ldots\ldots Y_m] \right)$$ *Variable dependiente, vector de* mx1 *elementos.*

$$X = \begin{pmatrix} 1. & X_{11} & X_{21} & \ldots\ldots & X_{k1} \\ 1. & X_{12} & X_{22} & \ldots\ldots & X_{k2} \\ & \ldots\ldots & & & \\ 1. & X_{1m} & X_{2m} & \ldots\ldots & X_{km} \end{pmatrix}$$

Variables independientes

Matriz de mxk *elementos.*

$B' = [\beta_0, \beta_1, \ldots\ldots, \beta_k]$ *Vector de* mx1 *elementos*

Parámetros que determinan el modelo.

$e' = [e_1, e_2, \ldots\ldots, e_m]$ *Vector de mx1 elementos*

Errores aleatorios, residuos

Por lo tanto, a este tipo de modelos lineales, los podemos expresar en la siguiente forma matricial:

$Y = XxB + e$ *ecuaciones utilizadas por el MMC.*

HIPOTESIS DE TRABAJO

En particular, vamos a trabajar con modelos que cumplan con los siguientes supuestos, hipótesis:

Las variables independientes deben ser representadas por números reales que no contengan ninguna perturbación aleatoria.

El número de observaciones debe ser mayor que el número de parámetros estimados.

Los errores son variables aleatorias con distribución normal: $\varepsilon \sim N(0,\sigma^2)$

Los errores son variables aleatorias con valor esperado nulo y varianza constante. $E(e_i)=0$ *y* $Var(e_i)=\sigma^2$ (Homocedasticidad).

Los errores no son correlacionados, o sea que son independientes unos de otros.

Para *mostrar* la validez del procedimiento analizado, se efectuaron dos aplicaciones independientes con el objetivo de pronosticar el precio de terrenos baldíos ubicados en la zona céntrica de la ciudad de Montevideo, de los cuales se conocía el precio que efectivamente se realizó la transacción de compraventa.

Las variables utilizadas en los modelos corresponden a: frente, área, distancia temporal (expresada en meses) respecto al año de la primera transacción de la muestra. También se consideraron variables que: expresan si el lote es regular o no; toman en cuenta la ubicación del lote respecto a vías de circulación de importancia (las que fueron introducidas en el modelo como variables binarias).

CONCLUSIONES:

- Las aplicaciones realizadas generaron un pronóstico del precio, con una diferencia menor al 5% respecto al precio que se obtuvo realmente por el bien en el respectivo mercado.

- Los intervalos de confianza calculados para dichos precios, resultaron inferiores al 15% del precio que alcanzó el bien en la transacción de compraventa.
- Se confirmó la importancia de las variables frente y fondo al momento de explicar la variación de los precios en el mercado de bienes inmuebles. La variable tiempo fue relevante para explicar fluctuaciones de la moneda, poder adquisitivo, etc.
- En la segunda aplicación fue necesario tomar en cuenta las variables referidas a regularidad del lote, y zona de influencia de vías de circulación de gran jerarquía para explicar la variación de los precios en dicho mercado.

Los procedimientos estadísticos aplicados en avaluaciones se fueron desarrollando a un nivel superior que el de los modelos hedónicos, y hoy en día se habla de la **Geoestadística** como la herramienta de vanguardia para la realización de avalúos masivos, pero sin dejar de lado la utilización de modelos hedónicos para generar el pronóstico de un bien en particular.

BIBLIOGRAFÍA:

RUBEN ALVES DANTAS (1999): ENGENHARIA DE AVALIACOES.
IMAPE (1998): FUNDAMENTOS DE AVALIACOES PATRIMONIAIS E PERICIAS DE ENGENHARIA.
ENRIQUE BALLESTERO- JOSE ANGEL RODRÍGUEZ (1997): EL PRECIO DE LOS INMUEBLES URBANOS.
VIVIANA FERNANDEZ (2005): APUNTES DE TEORIA ECONOMETRICA.

INTENDENCIA MUNICIPAL DE MONTEVIDEO

SERVICIO DE CONTRALOR DE EDIFICACIONES

MODIFICACIONES DEL SISTEMA DE GESTION DE PERMISOS DE CONSTRUCCION

(COMUNICADO DE FECHA 11 DE OCTUBRE DE 2006)

Como resultado del proceso de mejora que se está llevando a cabo en el Servicio, se ha procedido a modificar en primera instancia algunos aspectos referidos a la presentación del trámite a saber:

1) FORMULARIO DE SOLICITUD (versión 3)

La nueva versión del mismo en las diversas fases se encuentra disponible en la página Web o en el Módulo de Información del Servicio.

Hasta el 31 de octubre inclusive se aceptará el ingreso de los trámites con cualquiera de los dos formularios siendo obligatorio a partir del 1º de noviembre la presentación de la última versión.

2) REGULARIZACIONES DE SANITARIA

En todos aquellos permisos que incluyan regularización de instalaciones sanitarias se deberá declarar para cada unidad sanitaria el año de su realización.

En caso de utilizar la versión 2 del Formulario de Solicitud en el período transitorio detallado precedentemente deberá agregarse la declaración indicada al cuadro de valores correspondiente.

3) LISTAS DE CHEQUEO

A partir de la fecha no será obligatoria por parte del profesional actuante la presentación de las listas de chequeo correspondientes, al iniciar la gestión. Las mismas serán utilizadas exclusivamente por parte de los funcionarios del Servicio en Atención Personalizada.

4) FORMULARIO DE COMUNICACION DE INICIO DE OBRAS

Se recuerda a los profesionales actuantes la obligación de comunicar al Servicio mediante el formulario de referencia la fecha de inicio de las obras.
Dicho documento será exigido como requisito al tramitar la fase C, excepto cuando dicha fase sea presentada dentro del período de vigencia del Permiso de Construcción (270 días calendarios desde su aprobación).

La Asociación de Agrimensores del Uruguay

Ante la ausencia física del Ing. Agrim. Albérico César Segovia

Nuestro homenaje

La trascendencia de los hombres, más allá de su existencia física, es reservada solo para aquellos que, cumpliendo con la máxima del Poeta de la Patria, Juan Zorrilla de San Martín, saben "**Velar la vida de tal suerte, que viva quede en la muerte**".

Y nuestro muy querido, destacado y respetado colega, Albérico César Segovia es uno de los privilegiados que ha vivido dejando, en cada paso y circunstancia, impregnado el ambiente con su bonhomía, su don de gente, su afable y tierno humorismo, su tolerancia y humanismo, por lo que, naturalmente, tiene ganado el imperecedero recuerdo de quienes tuvimos el privilegio de compartir alguna de las múltiples facetas de su tránsito terrenal.

Sin ninguna afectación ni protocolo, supo ganarse el aprecio y la consideración, tanto de sus familiares, amigos, colegas, correligionarios, alumnos, etc., como la de sus ocasionales adversarios, a quienes siempre tendió puentes que permitieron la convivencia desde la perspectiva humana, por encima de las diferencias ideológicas o de opinión que tuvieran.

Su sonrisa franca y abierta, su trato cordial y de respetuosa confianza, su broma moderada y justa, su gracejo fronterizo y su disposición para escuchar, sirvieron siempre para abrir vías al entendimiento con todos los interlocutores, ya en las coincidencias como en las divergencias.

Todo ello fue la mayor de las razones para solicitarle el esfuerzo de presidir la Comisión Directiva en el período 1990 - 1992, aún residiendo en su querida Rivera, en momentos en los que las dificultades para reencauzar la armonía interna en nuestra Asociación, jaqueada por desencuentros, intolerancias, personalismos y recriminaciones, era de vital importancia y no habíamos sido capaces de resolver.

Su éxito fue tan rotundo, que formó la base para los importantes logros institucionales que se fueron sucediendo, a partir de una nueva unidad y concordia forjada bajo su conducción.

Pero su mayor contribución a la jerarquización y promoción de la Agrimensura en el Uruguay, la hizo desde su actividad política, en la que constantemente hacía referencias a la profesión que abrazó con fervor y que modeló parte de su conducta.

Es así que en el homenaje que se le tributara en el Senado de la República, varios legisladores de los distintos sectores políticos, se refirieran a su especial insistencia en "jalonar" el camino

y poner una "bandera" de señalización del destino, tal como es de práctica en nuestras labores.

Mucho nos queda por decir y, en forma personal, mi aprecio a quien me honrara con su amistad y su presencia en mi hogar, junto con la muy estimada "Mini", a quien enviamos nuestra solidaridad, para compartir algunos tangos y algunos tragos en reuniones familiares.

Pero el reconocimiento quedaría trunco si no nos apropiáramos e hiciéramos nuestros los conceptos vertidos por sus compañeros del Senado –correligionarios y adversarios- quienes han hecho una semblanza completa del Hombre más que del político, y con ellos no repitiésemos la misma pregunta: **Ante la desaparición física del Ing. Agrim. Albérico César Segovia,... ¿qué vamos a hacer con tanta ausencia?**

Noviembre de 2006.

Ing. Agrim. José C. Hantzis
Presidente.

Como parte del reconocimiento a nuestro recordado ex Presidente, hacemos una destacada mención del homenaje tributado por la Cámara de Senadores al colega Albérico César Segovia, y transcribimos algunas de las expresiones más significativas que se pronunciaron en tan magna ocasión, y que reflejan el sentimiento coincidente de todos quienes compartieron vivencias con ese Hombre tan especial.

I. NOTA RECIBIDA POR LA ASOCIACION DE AGRIMENSORES DEL URUGUAY
REPUBLICA ORIENTAL DEL URUGUAY
CAMARA DE SENADORES

Montevideo, 18 de octubre de 2006.

Señor Presidente de la Asociación de Agrimensores del Uruguay, Ing. Agrim. José Hantzis.

De acuerdo con lo resuelto por el Senado de la República, cúmpleme remitir a usted copia de la versión taquigráfica de las palabras pronunciadas por varios señores Senadores, en sesión de fecha 11 de octubre de 2006, relacionadas con el homenaje tributado a la memoria del ex Senador Albérico César Segovia.

Saludo a usted con mi mayor consideración.

RODOLFO NIN NOVOA (Presidente)
HUGO RODRIGUEZ FILIPPINI (Secretario)

II. EXTRACTO DE LAS ALOCUCIONES REALIZADAS POR LOS SEÑORES SENADORES

La siguiente es una selección de frases pronunciadas por los señores Senadores disertantes en la sesión ida, y cuyo texto completo se encuentra en nuestra página web.

Senador Cid

"César era un tipo afable, sereno y siempre dispuesto al chiste cortito, casi como una interjección, pero también dispuesto al diálogo largo, cargado de anécdotas de su larga experiencia vital, de sus viajes por el Uruguay como agrimensor –se jactaba de haber medido todo el País- y de su Rivera querida, donde vivió muchos años." ...

"César disfrutó todo lo que hizo en la vida y trasmitía a sus amigos y conocidos esa percepción, ya sea en su trabajo como agrimensor, en sus viajes a Europa -donde pasó largo tiempo junto a "Mini"- en sus andanzas por su Rivera querida -en donde fue fundador de nuestra fuerza política- y en sus correrías como piloto de automóvil junto a su infaltable compañera, quien seguramente le señalaba y marcaba los tiempos de la competencia desde su condición de profesora de matemáticas y de parlamentaria."

Senador Larrañaga

No tengo ningún pudor en señalar nuestro enorme afecto al señor Senador César Segovia y nuestro inmenso reconocimiento a una condición humana especial, singular. Me refiero a que él siempre hacía bromas y aportes destinados a construir y nunca a dividir. Tenía una señalada presencia y un señorío singular.

Lo reconocemos como a una persona y como a un actor político comprometido con el País y con su suerte, con su fuerza política y con el esfuerzo de sentir que desde la tarea pública siempre podía dar un poco más para hacer mejor a nuestro Uruguay."

Senadora Dalmás

"Es evidente que fue un hombre excepcional y que tuvo también una profusa actividad profesional, gremial y política de la cual en parte, ya se ha dado cuenta en las palabras que agradezco profundamente del señor Senador Larrañaga.

Me he sentido representada por las palabras pronunciadas por mi compañero, Senador Cid, y si tuviera que destacar algún aspecto central de la trayectoria de César Segovia, diría, en primer lugar, que todo su accionar estuvo atravesado por un desvelo muy especial, que fue el de exigir permanentemente la mirada desde el interior de nuestro País -partricularmente desde el interior profundo-como un aspecto medular para el diseño de cualquier política o acción a nivel nacional."

Senador Sanguinetti

"En esa perspectiva, hoy despedimos a Albérico César Segovia con un recuerdo de respeto, de admiración y de afecto. Fue un hombre de puentes, como bien se ha dicho; él mismo los supo

transitar."...

"El agrimensor acostumbrado a medir habla de las cosas con precisión; y nos lo recordaba acá, en este mismo Parlamento, cuando, en esa liviandad algo desprolija de los Legisladores, cada tanto mencionábamos mal un territorio o pretendíamos hacer una expropiación sin la exacta y delimitada precisión de los elementos de la propiedad territorial, que más de una vez despertaba la asombrada incredulidad de quienes no estaban habituados a lo que es ese rigor del agrimensor. Él fue riguroso en todas sus dimensiones y también en este recinto, como lo fue en Rivera, en Montevideo o en su larga y dilatada actuación como agrimensor.

Fue Presidente de la Asociación de Agrimensores y realizó innúmeras actividades en ese terreno que prestigiaron tanto a esa Asociación como a él mismo."

Senador Rubio

"Realmente, Albérico Segovia fue un buen amigo, un compañero sin cálculo, que es uno de los aspectos que más aprecié en alguien que profesionalmente era experto en el cálculo. Se daba la paradoja de ser un hombre sin cálculo cuando se trataba de establecer una relación en lo político o en un terreno emparentado.

Era alguien que con la sonrisa y la broma era capaz de dimensionar el asunto en el punto justo, que es algo extremadamente raro y virtuoso."

Senador Lorier

"Otra característica de su personalidad que nos llamó la atención -y que quizás hacía más a su formación propiamente dicha- fue la puntillosidad que le vimos en alguna ocasión respecto a trámites y a otras cuestiones vinculadas al deslinde de territorios o de situaciones. Eso también nos hace ver otra faceta de su personalidad tan rica y tan compleja porque este hombre, efectivamente, por ver lo que estaba lejos pudo ver lo que estaba cerca y por tener esa tan especial aproximación cordial a los hombres y al paisaje, quizá no vio todo, pero anduvo aproximándosele."

Senadora Percovich

"Cuando una persona fallece siempre los recuerdos tienen un dejo de tristeza, pero para mi el recuerdo en su ausencia siempre va a ser de alegría. Siempre recordaré a Albérico en esa pareja que formaban con su esposa "Mini", bailando estupendamente bien un tango en "Fun Fun" en algún festejo frenteamplista. Esa alegría tan uruguaya será siempre el recuerdo que tendré de Albérico.

Senador Korzeniak

"De todos modos, en nombre del Partido Socialista, quiero expresar que el compañero Segovia siempre nos ha merecido el reconocimiento por su contribución a la tarea unitaria, de manera cordial, amable y constructiva, y con ese toque de humor que -a mi manera de ver las cosas- también destaca a las personalidades admirables."

Senador Heber

"El señor Senador Segovia, Albérico para nosotros, siempre fue un gran amigo, no sólo de Rivera y de mi persona, sino también de mi padre, quien relataba las discusiones políticas que tuvieron ambos desde el momento en que fue candidato a Diputado por el departamento de Rivera. Mi padre siempre encontró en él a un amigo y a una gran persona, lo que hoy quiero destacar especialmente ...

Quiero expresar el reconocimiento del Partido Nacional hacia una figura de la talla y de la hombría de bien de alguien que tuvo siempre una sola conducta y que fue intachable a la hora de tener que pelear contra la dictadura. Nos encontrábamos en las peñas, quien habla con el canto nacionalista y blanco y él con cantos populares, pero allí nos juntábamos porque era lo único que teníamos para poder gritar contra la dictadura."

III. NOTA ENVIADA AL SENADO DE LA REPUBLICA POR NUESTRA ASOCIACIÓN

Sr. Presidente de la Cámara de Senadores
Rodolfo Nin Novoa

De nuestra mayor consideración:

Por intermedio de la presente, cúmplenos acusar recibo de su atenta comunicación del 18 de octubre de 2006.

Esta Asociación agradece muy especialmente la deferencia del Cuerpo de su digna Presidencia en disponer del envío de la versión taquigráfica de las palabras pronunciadas por los señores Senadores con motivo del homenaje tributado en memoria del ex Senador, Ing. Agrim. Albérico Segovia.

Sin lugar a dudas, como Ingenieros Agrimensores, nos llena de orgullo el reconocimiento realizado por la unanimidad del espectro político, sobre las especiales condiciones humanas y la bonhomía de quien fuera un indiscutido referente entre los colegas, con expresiones que compartimos plenamente.

Sentimos que los conceptos vertidos sobre nuestro querido consocio, quien brillantemente presidiera esta Asociación, hacen justicia con una figura altamente representativa de los principios, objetivos y procederes que señalan el camino de esta Institución.

Por todo ello, a través de su persona, nos permitimos saludar a los Señores Senadores disertantes y demás integrantes de la Cámara y compartir con ellos el recogimiento y sentimiento que ocasiona la partida definitiva de un Hombre de los valores de Albérico Segovia.

Reciba nuestro cordial saludo y las seguridades de nuestra más alta consideración.

DEPARTAMENTO DE TACUAREMBO

ORDENANZA DEL PROPIEDAD HORIZONTAL

Aprobado por la JUNTA DEPARTAMENTAL de TACUAREMBO, el 21 de mayo de 1992, y promulgado por el Intendente Municipal el 5 de junio de 1992.-

Tacuarembó, mayo 21 de 1992.-

Decreto 05/92.- En sesión realizada con fecha 21 de los corrientes, la Junta Departamental de Tacuarembó, sancionó en general por unanimidad de 30 Ediles presente, y en particular de acuerdo al detalle en cada artículo, el siguiente Decreto:

VISTO: el Proyecto de modificación de la Ordenanza de Propiedad Horizontal, elevado por la Intendencia Municipal de Tacuarembó por oficio Nº 016/92;

CONSIDERANDO: que dicho Proyecto es producto de un detallado estudio realizado por una calificada Comisión integrada por Profesionales y Técnicos en la material, designada expresamente para esta tarea, y que en el seno de la Comisión de Legislación, Reglamento y Asuntos Internos expusieron pormenorizadamente los fundamentos del Proyecto a estudio:

CONSIDERANDO: que el Gobierno Departamental, (por Decreto Nº 58 de la Junta Departamental del 26/11/87, promulgado por Resolución Nº 1414 del año 1987) declaró Zonas Balnearias las localidades de San Gregorio de Polanco, Villa Ansina y Balneario Iporá, en nuestro Departamento;

ATENTO: a lo preceptuado por el artículo 19, Inc. 12 de la Ley 9.515;

LA JUNTA DEPARTAMENTAL DE TACUAREMBO,

DECRETA:

I. EDIFICIOS A INCORPORARSE A LA LEY 10.751.-

Artículo 1º.- Podrán fraccionarse de acuerdo al régimen de la Ley Nº 10.751 solamente las viviendas y locales comerciales, que además de constituir unidad funcional, se ajusten a las disposiciones que siguen.

Se entiende por vivienda o local comercial aquellas unidades que fueran aprobadas como tales en el expediente de construcción y/o regularización.

Aprobado, unanimidad de 30 Ediles presentes

Artículo 2º.- Los edificios existentes que se incorporen al régimen de la Propiedad Horizontal deberán contar con expediente de construcción aprobados y con inspección final o en su defecto, con expediente de regularización debidamente autorizado, con inspección final.

Se podrán incorporar edificios que tengan iniciado el expediente de regularización o construcción con anterioridad a la promulgación de esta Ordenanza. Los edificios que no tengan ningún tipo de permiso de construcción, se podrán incorporar al presente régimen adjuntando certificado técnico, suscrito por Arquitecto o Ingeniero Civil, declarando que las construcciones fueron terminadas antes de la promulgación de la presente Ordenanza.

Aprobado, unanimidad de 30 Ediles presentes.

Artículo 3º.- Podrán incorporarse edificios existentes en las zonas urbanas U – 1 y U – 2 de todas las Ciudades y Villas del Departamento y en todo predio frentista a calle en que existan redes de agua potable, saneamiento y luz eléctrica.

Aprobado, unanimidad de 30 Ediles presentes.

Artículo 4º.- Las viviendas que constituyen dentro de edificios, unidades independientes, tendrán un área mínima continua de 32 metros ^{2}; los locales tendrán un área mínima de 20 metros ^{2}.-

GALERIAS.- Si los locales comerciales fueran del tipo de galería, con salida a espacio de circulación común, pudiendo los frentistas tener salida directa a la calle, y debiendo cumplir con un mínimo de cinco (5) unidades, el área mínima será de nueve (9) metros cuadrados en superficie continua.

En los casos de galerías, deberá contarse con un baño para damas y uno para caballeros por cada cinco (5) locales o fracción.

Aprobado, unanimidad de 29 ediles presentes.

Artículo 5º.- Se entiende por área de la unidad, la superficie limitada por los parámetros interiores de los muros divisorios, considerándose a éstos, como áreas comunes.

Aprobado, unanimidad de 30 Ediles presentes.

Artículo 6º.- No podrán incorporarse unidades destinadas a viviendas en niveles tales que el piso tenga cota menor de menos de un metro referida al punto más alto (del pavimento de la acera) por la línea de edificación, tomando en cuenta la totalidad de la fachada del edificio.-

Aprobado, unanimidad de 30 Ediles presente.

Artículo 7º.- Los edificios a incorporarse deberán tener techo de hormigón armado, chapa de hierro galvanizado o fibrocemento.

No podrán incorporarse edificios con techo de paja o chapa de cartón, etc.-

En las zonas balnearias, el Departamento de Obras de la Intendencia Municipal de Tacuarembó, delimitará áreas donde los techos podrán ser de paja, en caso de vivienda estructuralmente independiente.

Los entrepisos deberán ser de material incombustible.

Aprobado, unanimidad de 29 Ediles presente.**Artículo 8º.-** Las diversas unidades de cada piso deberán aislarse por muros divisorios de espesor mínimo de 20 cms.

Cuando se trate de divisoria entre vivienda y locales comerciales o garaje, el ancho mínimo del muro es de 25 cms.

Los muros divisorios entre unidades y bienes comunes tendrán un espesor mínimo de 12 cms. y entre locales comerciales de 12 cms.

Aprobado, unanimidad de 29 Ediles presentes.

Artículo 9º.- En los edificios construidos y con inspección final aprobadas a la fecha, se admitirán las instalaciones sanitarias como las aprobó la Intendencia Municipal de Tacuarembó. En los planos de mensura y fraccionamiento de Propiedad Horizontal se establecerá una servidumbre por nota, como la establecida en el artículo 4º de la Ley Nº 14.261.-

Aprobado, unanimidad de 29 Ediles presentes.

Artículo 10º.- Para edificios existentes que se incorporen al régimen de Propiedad Horizontal será indispensable que los permisos de construcción aprobados coincidan fielmente con la realidad física, en caso contrario será necesario la previa regularización de la parte que no coincida.

Aprobado, unanimidad de 29 Ediles.-

Artículo 11º.- Cuando se proyecte ampliación de una unidad de un edificio incorporado al régimen de la Ley 10.751 el interesado deberá presentarse en el Municipio con la siguiente documentación:

a) Anuencia de los condóminos para realizar la ampliación con absorción de espacios de propiedad común. En caso de existir un reglamento de copropiedad que autoricen a los condóminos a realizar ampliaciones con absorción de espacios comunes, de uso exclusivo o no, podrán agregar fotocopia del reglamento de copropiedad, certificado por Escribano Público.-

b) Proyecto constructivo de la ampliación con indicación del resto de la construcción en forma esquemática, que puede ser sustituido por los planos de regularización de obras.

c) La ampliación a realizar debe cumplir con los artículos correspondientes a los edificios a construir de esta Ley.-

d) Plano proyecto de la ampliación suscrito por Ingeniero Agrimensor, en que deberá indicar en forma esquemática (sin acotaciones) el resto del edificio, pero debiendo acotar y dimensionar los espacios comunes absorbidos por la ampliación, así como los remanentes de los mismos y carácter que tendrá en el futuro.

e) Luego de la inspección final, se sellarán los planos definitivos de Propiedad Horizontal.

Aprobado, unanimidad de 28 Ediles presentes.

I. EDIFICIOS A CONSTRUIRSE POR LA LEY Nº 10.751.

Artículo 12º.- Para edificios a construir para hacer Propiedad Horizontal, deben cumplir con los artículos 1, 3, 4, 5, 6, 7, y 8, y los que se enumeran a continuación.

Aprobado, unanimidad de 29 Ediles presentes.

Artículo 13º.- Al tramitar el permiso de construcción, se adjuntará un plano de señalamiento del edificio, confeccionado por Ingeniero Agrimensor, si el edificio a construirse cumple con la Ordenanza de Fraccionamiento de Propiedad Horizontal, se sellarán los planos de señalamiento. El sello del plano de señalamiento significa que si se construye igual a los que éste expresa, el edificio podrá pasar a Propiedad Horizontal después de construido.

Aprobado, unanimidad de 29 Ediles presentes.-**Artículo 14º.-** Todas las instalaciones mecánicas del edificio que puedan provocar Ruidos Molestos a los ocupantes del mismo o edificios linderos, deberán ser distribuidas de manera que queden aisladas de las habitaciones o protegerlas en forma que se impida la propagación de ruidos.

Aprobado, unanimidad de 29 Ediles presentes.-

Artículo 15º.- La Intendencia Municipal de Tacuarembó, reglamentará los límites máximos de propagación de ruidos y practicará en cada edificio en construcción, inspecciones para asegurar el debido aislamiento acústico de entrepiso.

Aprobado, unanimidad de 29 Ediles presentes.-

Artículo 16º.- Las instalaciones sanitarias se ajustarán a las ordenanzas vigentes y a las disposiciones siguientes:

a) En el interior de un departamento o piso independiente, no podrán emplazarse otras cañerías, accesorios o artefactos sanitarios que los propios del departamento o piso, con exclusión de todo otro elemento ajeno a él.-

b) Las cañerías verticales u horizontales o accesorios de uso común podrán estar emplazadas solamente en los locales o espacios abiertos de propiedad común (ductos). El mismo criterio se seguirá con los puntos de acceso a dicha cañería.-

c) Los ductos verticales para ventilación de un baño deben tener una sección mínima de 12 cms. por 25 cms., y no pueden llevar cañerías.

Los ductos verticales comunes, no transitables y sin cañerías, deben tener una sección mínima de 20 cms. por 40 cms.; si el ducto es transitable se debe construir una escalera a la marinera, según especificación del Departamento de Obras.-

d) Los ductos horizontales deben tener una altura mínima de un metro y un ancho mínimo de 80 cms.

e) Si la azotea es no transitable, el ducto de ventilación deberá sobrepasar en un metro con 20 cms. a la azotea y si es transitable, debe sobrepasar dos metros sobre ella.-

f) Salvo en los casos en que cada una de las unidades tienen entrada independiente de agua, deberá proveerse a los edificios que se construyan de acuerdo a la Ley 10.751, de depósitos de agua de capacidad mínima de 300 lts., aumentando su capacidad en 200 lts. por cada departamento, 150 lts. por cada local comercial y 50 lts. por cada local tipo galería, si son más de cuatro unidades.

Cuando la capacidad de los depósitos de reserva resulte superior a 4.000 litros deberán estar divididos en dos partes iguales por medio de un tabique interior.

Los depósitos llevarán en su parte superior y cerca del dispositivo de alimentación, una tapa cuadrada de 60 cms. de lado.

g) Los tanques y equipos de bombeo que sean necesarios colocar cuando los desniveles lo exijan, depósitos de reserva, cañerías de bombeo y principal de distribución, irán colocados en locales de propiedad común.

Aprobado, unanimidad de 29 Ediles presentes.-

Artículo 17º.- Todo edificio a construirse de acuerdo al régimen de la Ley 10.751 que cuente con un mínimo de cinco unidades deberá constar con garajes en cantidad equivalentes al veinte por ciento del total de unidades, debiendo aumentarse su número en una unidad, si el cálculo porcentual no resulta un número entero. La exigencia de garajes no rige para galerías.

Si los garajes son del tipo colectivo, deberá marcarse espacios suficientes para maniobras cómodas de vehículos, hasta el tipo de camioneta para mil kilogramos de carga útil, y circulaciones de dimensiones suficientes para su objeto. El Departamento de Obras en cada caso conforme a las circunstancias particulares, dictaminará si las dimensiones de espacios para estacionar y circular son suficientes.

Aprobado, unanimidad de 29 Ediles presentes.-

DEPARTAMENTO DE TACUAREMBO

ORDENANZA DE FRACCIONAMIENTO

Tacuarembó, agosto 13 de 1993.-

Art. 1°. Todos los fraccionamientos de tierras, amanzanamientos, apertura de calles y caminos en dominio privado ubicado en el Departamento, deberán ajustarse a las prescripciones de las Leyes del 21/04/1909, N° 10.723 del 21/04/1946, N° 10.866 del 25/10/1946, N° 13.493 del 2020/09/1966, Dec. Ley 15.452 del 26/08/1983, y a lo establecido por la presente ordenanza a partir de la fecha de su promulgación. Será obligatoria la aprobación municipal en todos los casos de división y subdivisión de tierras en fracciones menores de 5 Hás., o en las que se traten de calles nuevas, en cualquier zona del departamento. La Dirección General de Obras, dará a los interesados las instrucciones para el trazado de calles, caminos, avenidas, espacios libres, ensanche, ochavas, terrenos para edificios públicos y servidumbres públicas, que afectan a las propiedades de acuerdo a los planos vigentes y las condiciones para el fraccionamiento de las mismas.

A los efectos de esta Ordenanza desempeñará las funciones que a ella correspondiera la Dirección General de Obras. En los casos en que la Ley del 21/04/1946 exige la firma de técnicos especializados en urbanismo y mientras no se expida este titulo por la Universidad de la República, se aceptarán como tales a los Ingenieros Agrimensores con títulos otorgados o revalidados por la Universidad de la República.

Art. 2°. Serán válidos todos los fraccionamientos y amanzanamientos con planos inscriptos en la Dirección General de Catastro efectuados con anterioridad a setiembre de 1961.-

Art. 3°. El Gobierno Departamental no considerará las solicitudes de fraccionamiento que no se ajusten a la presente Ordenanza.-

Art. 4°. Los fraccionamientos menores de 5 hás. en los que se proyecten aperturas de calles, deberán reunir las siguientes condiciones:

a) En todos los predios tipo huertas H – 1 y H – 2 deberán contar con agua potable. En los urbanos y suburbanos (U, S – 1, S – 2) en las localidades que cuenten con servicios públicos de agua corriente y luz eléctrica, el o los peticionantes deberán construir en las calles proyectadas las líneas generales de agua corriente y luz eléctrica.

b) Las calles proyectadas deberán ser provistas de las obras de arte y pavimento necesarios. Dicho pavimento puede ser firma de tosca y otros similares, teniendo como mínimo 7,50 mts. de ancho. 0,20 mts. de espesor y banquinas de 1,25 mts.

c) Cuando se solicita trazado de calles en zonas donde no existe amanzanamiento oficial o cuando existan razones para modificar los nuevos trazados, deberán proyectarse teniendo en cuenta la topografía y las características del lugar, la continuidad de la estructura vial del departamento y de la zona, el uso, el suelo, la distribución actual y la proyectada de la población de la zona, la higiene y la seguridad pública, la estética urbana y paisajística, y el futuro desarrollo urbanístico del lugar y de la región en que se encuentra ubicado.

d) Se podrá aprobar la solicitud de apertura de calles, para que después que se instalen los servicios de agua, luz y se realice el afirmado de la calle, se apruebe el fraccionamiento.

Art. 5°. ANCHO DE LAS CALLES

En general deberán proyectarse las calles de la siguiente forma:

a) Calles principales o avenidas de conexión o intercomunicación, ancho mínimo 30 mts.

b) Calles secundarias ancho mínimo 20 mts.

c) Calles de estacionamiento y poco tráfico, ancho mínimo 17 mts.

d) En general el ancho de las calles estará de acuerdo a las condiciones y características de la zona, a las necesidades de tránsito general y vial y a la importancia previsible, para las vías de comunicación proyectadas. Para la creación de barrios fuera de la **zona U** se proyectarán las calles de acuerdo a la importancia del desarrollo futuro del barrio, pudiendo ser totalmente dichas calles del tipo de los incisos b) y c).

e) Podrán establecerse como excepción calles de ancho menor de 17 mts., cuando existan razones locales de ubicación, topográficas, económicas, que lo justifiquen plenamente y el fraccionamiento tenga característica de barrio que permitan hacerlo previo informe favorable de la Dirección General de Obras.

El ancho de las calles no podrá ser menor de 12 mts. en ninguno de estos casos, y las propiedades frentistas deberán tener una servidumbre "Non Edificandi" no menor de 3 mts. En los amanzanamientos y fraccionamientos que se proyecta en zonas urbanas y suburbanas cruzadas por vías férreas, deberán establecerse calles con un ancho mínimo de 17 mts. a cada lado de dichas vías y tendrán una servidumbre "Non Edificandi" mínima de 5 mts.

En las zonas urbanas y suburbanas de ser posible deberán preveerse en los puntos convenientes pasajes a distinto nivel con la vía férrea y rutas nacionales, debiendo construirse empalmes especiales a éstas y que lo determinará en cada caso el MTOP. Los fraccionamientos que se efectúan frente a rutas nacionales antes de ser aprobados por las autoridades municipales se le dará vista al MTOP, siendo obligatoria al establecerse la autorización la inclusión de lo que disponga el MTOP al respecto. El ancho mínimo de los bulevares serán de 30 mts. y el de las

avenidas centrales de circunvalación o interiores será como mínimo de 50 mts. Las avenidas, camino o vías de comunicación que se proyecten marginando cursos de agua se harán en zonas no inundables. Los anchos podrán ser variables dependiendo de las características del lugar, pero nunca podrán tener en parte alguna, un ancho inferior a 50 mts., debiendo dejar una zona de servidumbre "Non Edificandi" de 15 mts. En los casos de contigüedad a los cauces de dominio público podrán establecerse tales Avenidas como parte de la faja de 150 mts. de dominio de uso público que establece la Ley del 21/04/1946. en los casos de contigüedad a tierras inundables, podrán establecerse siempre que no constituyan el único acceso a los predios ocupando tales tierras inundables y con el ancho de 50 metros.-

Art. 6º.

El total de las áreas destinadas a espacios públicos (caminos, avenidas, plazas, parques, espacios libres, ubicación de escuelas, centros asistenciales y otros servicios públicos), deberán estar en relación con la superficie a fraccionar y con la totalidad de la superficie del padrón que se divide, con la cantidad, dimensión y destino de los predios y con las necesidades locales y generales de las zonas en las cuales se encuentra la propiedad. Las autoridades municipales indicarán en cada caso la ubicación de los predios destinados a escuelas u otros edificios públicos. Dicha área no deberá, salvo razones especiales que lo justifiquen, sobrepasar el 40 % de la superficie del predio. Cuando se trata de fraccionamiento de tierra en la zona rural, con destino a la formación de nuevos núcleos poblados y que abarquen en total una superficie no menor de 30 hás. la proporción de espacio público no deberá ser menor del 45 % del área total.

La distribución de dicha superficie deberá hacerse de forma tal que por lo menos la mitad de dichos espacios públicos se destinen a espacios libres, parques, plazas, campos de deporte, incluyendo un amplio espacio adecuado para la formación de un centro comunal para locales de servicios públicos, edificio municipal, correo, telégrafo, teléfono, usina eléctrica, escuela pública u otras oficinas públicas, etc..-

Art. 7º.

a) A los efectos de la aplicación de las disposiciones de esta Ordenanza se establecen en el Departamento de Tacuarembó las siguientes zonas para las dimensiones mínimas de las fracciones a crearse:

ZONA	Frente mínimo	Area mínima	Area máxima edificada	Area mínima Manzanas	Servicios obligatorios
U	7	195	100%	10	Pav. liso, luz, agua, san.
U	8	210	100%	10	Agua y luz
U	8	280	80%	10	Agua
U	10	320	80%	10	
S 1	15	600	60%	15	
S 2	30	1.8	50%	20	
H 1		15			
H 2		30			

b) **Zona U. E.-** Se establece una zona especial para el centro de la ciudad de Tacuarembó dentro de la zona U. ya mencionada, donde se podrán hacer fracciones de 7 mts. de frente y 150 m^2 de área.-

c) Se podrán autorizar fraccionamientos tipo H – 1 y H – 2 en zona rural cuando sean de necesidad o utilidad pública, con la aprobación del Gobierno Departamental.-

DESLINDE DE LAS ZONAS

CIUDAD DE TACUAREMBÓ

Zona U. 1) Por el norte Arroyo Tacuarembó Chico desde Zanja El Molino hasta el límite entre las manzanas 689 y 488; por el sureste línea quebrada desde arroyo Tacuarembó Chico hasta Avda. Brasil (Ruta 5) (límite entre las manzanas 488 con las manzana 689, 535, 533); por el sureste Avda. Brasil (Ruta 5) desde manzana 533 hasta Avda. Gral. Leandro Gómez; al sur Avda. Gral. Leandro Gómez desde Avda. Brasil (Ruta 5) hasta calle Agustín Torres; al oeste calle Agustín Torres desde Avda. Gral. Leandro Gómez hasta calle Elías Alvarez, al suroeste línea quebrada desde calle Agustín Torres hasta cañada De Las Lavanderas (límites entre las manzanas 657 y 656); al sur límite entre los padrones 7311 y 7370 desde cañada De Las Lavanderas hasta Bvar. República Argentina; por el oeste Bvar. República Argentina desde límite de los padrones 7311 y 7370 hasta Gral. Diego Lamas; por el oeste Avda. Gral. Diego Lamas desde Bvar. República Argentina hasta Avda. Intendente Julio Oliver; al norte Avda. Intendente Julio Oliver desde Avda. Diego Lamas hasta cañada De Las Lavanderas; al oeste cañada De Las Lavanderas desde Avda. Intendente Julio Oliver hasta arroyo Tacuarembó Chico.

Dentro de la Zona U está la Zona U E.

ZONA U E) Por el norte Bvar. Aparicio Saravia desde calle Herrera hasta 25 de Mayo; por el noreste Avda. María E. Castrillón desde 25 de Mayo hasta Avda. Dr. Victorino Pereira; al este arroyo Sandú desde Avda. Dr. Victorino Pereira hasta calle Catalogne; al sureste calle Catalogne desde arroyo Sandú hasta calle Treinta y Tres; al sureste calle Treinta y Tres desde calle Catalogne hasta Bvar. Manuel Rodríguez Correa; al suroeste Bvar. Rodríguez Correa desde calle Treinta y Tres hasta Avda. Manuel Oribe; al noreste Avda. Manuel Oribe desde Bvar. Rodríguez Correa hasta Bvar. Aparcicio Saravia.

ZONA U – 2) Por el noreste límite entre las manzanas 193 con 574 y 571; por el noreste calle Dionisio Oribe desde el límite anterior hasta calle Juan Artigas; por el noreste calle Juan Artigas desde Dionisio Oribe hasta Avda. Gral. José Escobar; al sur Avda. Gral. José Escobar desde calle Juan Artigas hasta Avda. Héctor Gutiérrez Ruiz; por el oeste Avda. Héctor Gutiérrez Ruiz desde Avda. Gral. José Escobar hasta calle Juan Báez; al noreste límite entre las manzanas 576, 575 y 574 con la zona rural.

ZONA U – 3) Al sureste Avda. José Batlle y Ordóñez desde Avda. Brasil (Ruta 5) hasta calle Pedro Larbanois; al sur, calle Pedro Larbanois desde Avda. José Batlle y Ordóñez hasta calle Atiliano Ramos Olivera; al suroeste, calle Atiliano Ramos Olivera desde Pedro Larbanois hasta calle Juan Gómez López; al sur, calle Juan Gómez López desde calle Atiliano Ramos Olivera hasta Avda. Domingo Arena; al noreste, Avda. Domingo Arena desde calle Juan Gómez López hasta Avda. Brasil (Ruta 5); a noroeste, Avda. Brasil (Ruta 5) desde Avda. Domingo Arena hasta Avda. José Batlle y Ordóñez.-

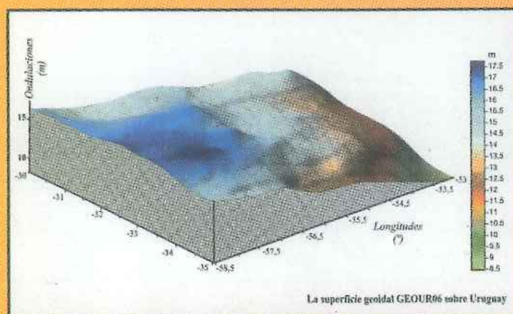
ZONA S – 1.

1) Por el norte arroyo Tacuarembó Chico desde zona U hasta límite entre las manzanas 287 y 288; al este límite entre las manzanas 287 y 288 desde arroyo Tacuarembó Chico hasta Avda. Dr. Domingo Arena; al este calle Víctor Odriozola desde Avda. Dr. Domingo Arena hasta calle Agr. Hugo Da Rosa; al este límite entre las manzanas 518 y 519 desde calle Agrimensor Hugo Da Rosa hasta Avda. Domingo Arena; al Sur Avda. Domingo Arena desde el límite entre las manzanas 518 y 519 hasta el límite entre las manzanas 512 y 204; al sureste límite entre las manzanas 512 y 509 con la 204 desde Avda. Domingo Arena hasta el límite de las manzanas 205 con 204 al noreste límite de las manzanas 205 con la 204 desde el límite de las manzanas 204 con 509 hasta Zanja Ramallo; al Sur Zanja Ramallo desde el límite de las manzanas 204 con 205 hasta calle Aristóteles Macedo; al sureste calle Aristóteles Macedo desde gajo de Zanja Ramallo hasta

Una vez más
tenemos el honor,
desde este espacio,
de informarles
que uno de nuestros
destacados colegas
ha publicado
su nuevo libro...

GEOUR06
MODELO GEOIDAL GRAVIMETRICO PARA URUGUAY

ASPECTOS TEORICOS, METODOS Y PROGRAMAS DE CALCULO



La superficie geoidal GEOUR06 sobre Uruguay

ALBERTO BENAVIDEZ SOSA

Autor:
PhD, MSc, Ing. Alberto Benavides Sosa

Título:
GEOUR06, MODELO GEOIDAL GRAVIMETRICO PARA URUGUAY

Impreso en:
Imprenta Acuario.

Desde aquí nuestro agradecimiento
por su gran aporte
a un tema tan íntimamente relacionado
a nuestra profesión,

FELICITACIONES!!!

calle Juan Puentes; al noreste calle Juan Puentes desde Aristóteles Macedo hasta el límite de las manzanas 693 con 324; al sureste límite de las manzanas 693 con 324 desde calle Juan Puentes hasta límite de las manzanas 693 con 605; suroeste límite de las manzanas 605 con 693, 692 y 691 desde límite de las manzanas 693 con 324 hasta calle Dr. Eduardo Darnauchans; al sur calle Dr. Manuel Seoane desde calle Eduardo Darnauchans hasta Avda. Brasil (Ruta 5); al noroeste Avda. Brasil (Ruta 5) desde calle Manuel Seoane hasta Avda. José Batlle y Ordóñez; al suroeste, Avda. José Batlle y Ordóñez desde Avda. Brasil (Ruta 5) hasta calle Pedro Larbanois; al sur, calle Pedro Larbanois desde Avda. José Batlle y Ordóñez hasta calle Atiliano Ramos Olivera; al suroeste calle Atiliano Ramos Olivera desde calle Pedro Larbanois hasta calle Juan Gómez López; al sur, calle Juan Gómez López desde calle Juan Gómez López hasta Avda. Brasil (Ruta 5); al noreste, Avda. Brasil (Ruta 5) desde Avda. Domingo Arena hasta límite entre las manzanas 533 y 488); al norte línea quebrada integrada por el límite entre las manzanas 488, con 533, 535 y 689 desde Avda. Brasil (Ruta 5) hasta arroyo Tacuarembó Chico.-

ZONA S – 1.

1) Al norte Avda. Julio Oliver desde el límite de las manzanas 356 con 864 hasta Avda. Diego Lamas; al este Avda Diego Lamas y Bvar. República Argentina desde Avda. Julio Oliver hasta el límite de las manzanas 675 con 677; al sureste límite de las manzanas 677 con 675 y 676 desde Avda. República Argentina hasta calle Juan Zorrilla de san Martín; al noroeste calle Juan Zorrilla de San Martín desde límite entre las manzanas 676 y 677 hasta límite entre la manzana 534 y la zona rural; al suroeste límite entre la manzana 584 y zona rural desde calle Juan Zorrilla de San Martín hasta el límite entre la manzana 584 y la zona rural; al noroeste límite entre las manzanas 584, 352, 349 y 583 con la zona rural desde límite entre las manzanas 584 y zona rural hasta Avda. Tabaré; al norte Avda. Tabaré desde límite de la manzana 583 y la zona rural hasta calle Juan Zorrilla de San Martín; al oeste calle Juan Zorrilla de San Martín desde Avda. Tabaré hasta Avda. Julio Oliver.-

ZONA S – 1.

2) Al norte calle Simón del Pino en toda su extensión; al este en toda su extensión; al este calle Daniel Fernández Crespo desde calle Simón del Pino hasta Avda. José Escobar, al sur Avda. José Escobar desde calle Daniel Fernández Crespo hasta calle Juan Artigas; al suroeste calle Juan Artigas desde Avda. Gral. José Escobar hasta calle Dionisio Oribe; al sureste calle Dionisio Oribe desde calle Juan Artigas hasta el límite entre las manzanas 193 y 571; al suroeste límite entre las manzanas 193 con la 571 y 574 desde calle Dionisio Oribe hasta el límite con la zona rural; al noroeste límite entre la manzana 193 y la zona rural desde el límite entre las manzanas 193 y 574 hasta calle Simón del Pino.-

ZONA S – 2.

1) Al norte arroyo Tacuarembó Chico desde el límite entre las manzana 287 y 288 hasta Zanja Ramallo; al sur Zanja Ramallo (gajo sur) desde arroyo Tacuarembó Chico hasta Avda. John Kennedy; al sur Avda. John Kennedy desde zanja Ramallo hasta límite entre las manzans 518 y 519; al oeste límite entre las zonas S 2 y S 1 ya descriptas desde Avda. John Kennedy hasta arroyo Tacuarembó Chico.-

ZONA S – 2.

2) Al norte Avda. Gral. Leandro Gómez desde calle Chiquito Saravia hasta cruce con vía férrea; al sureste vía férrea desde Avda. Leandro Gómez hasta calle que separa manzanas 652 y 700; al sureste calle que separa las manzanas 652 y 700; al sureste calle que separa las manzanas 652 y 700 entre vía férrea y calle Chiquito Saravia; al noroeste calle Chiquito Saravia desde calle que separa las manzanas 652 y 700 hasta Avda. Gral. Leandro Gómez.-

ZONA S – 2.

3) Al noreste límite entre los padrones 7311 y 7370 desde Bvar. República Argentina hasta la zanja De Las Lavanderas; al noreste zanja De Las Lavanderas y límite entre las manzanas 657 y 656 desde el límite de los padrones antes mencionados hasta calle José Arias; al norte calle José Arias desde el límite entre las manzanas 657 y 656 hasta calle Agustín Torres; al sureste calle Agustín Torres desde calle José Arias hasta Avda. Leandro Gómez; al suroeste Avda. Leandro Gómez desde calle Agustín Torres hasta Bvar. República Argentina; al noroeste Bvar. República Argentina desde Avda. Leandro Gómez hasta el límite entre los padrones 7311 y 7370.-

ZONA S – 2.

4) Al norte arroyo Tacuarembó Chico desde límite de manzanas 267 y 661 hasta zanja El Molino; al este zanja El Molino desde Arroyo Tacuarembó Chico hasta Avda. Intendente Julio Oliver; al sur Avda. Intendente Julio Oliver desde Zanja El Molino hasta límite de manzanas 267 y 661; al oeste límite de manzanas 267 y 661 desde Avda. Intendente Oliver hasta arroyo Tacuarembó Chico.-

ZONA S – 2.

5) Al noreste límite de la manzana 615 con zona rural y límite de la manzana 614 con la zona rural desde calle Daniel Fernández Crespo hasta vía férrea; al sureste vía férrea desde límite de manzana 614 con zona rural hasta Avda. Gral. José Escobar; al sur Avda. Gral. José Escobar desde vía férrea hasta calle Daniel Fernández Crespo; al oeste calle Daniel Fernández Crespo desde Avda. Gral. José Escobar hasta calle Simón del Pino; al sur calle Simón del Pino desde calle Daniel Fernández Crespo hasta límite de manzana 623 con zona rural; al noroeste límite con zona rural de las manzanas 323, 325 y 615.-

ZONA H – 1.

1) Al norte Avda. John Kennedy desde límite de las manzanas 204 y 512 hasta zanja Ramallo (gajo sur); al este zanja Ramallo (gajo sur) desde Avda. John Kennedy hasta calle 155; al sur calle 155 desde zanja Ramallo hasta calle Rincón, calle Rincón desde calle 155 hasta calle 156, calle 156 desde Rincón hasta calle 153, calle 153 desde calle 156 hasta calle que une Avda. Brasil (ruta 5) con calle 153 separando las manzanas 330 y 607, 605 y 606, 604 y 606; al noroeste Avda. Brasil (ruta 5) desde calle que separa manzanas 604 y 606 hasta calle Dr. Manuel Seoane, calle Dr. Manuel Seoane desde Avda. Brasil (Ruta 5) hasta Dr. Eduardo Darnauchans, límite de manzanas 691, 692 y 693 con manzana 605, límite de manzana 693 con 324, calle Juan Manuel Puentes desde límite de manzana 693 con 324 hasta calle Aristóteles Macedo, calle Aristóteles Macedo desde Juan Manuel Puentes hasta gajo zanja Ramallo, gajo zanja Ramallo desde calle Aristóteles Macedo hasta límite entre manzana 204 y 205, límite manzanas 204 y 205 desde gajo zanja Ramallo hasta límite de manzana 204 y 509, límite entre las manzanas 512 y 509 con la 204 desde el límite de las manzanas 204 con 205 hasta Avda. John Kennedy.-

ZONA H – 1.

2) Al norte Avda. Gral. Leandro Gómez desde Ruta 26 hasta calle Chiquito Saravia; al este calle Chiquito Saravia desde Avda. Gral. Leandro Gómez hasta calle Soldado Eusebio Godoy; al sur calle Soldado Eusebio Godoy desde calle Chiquito Saravia hasta Ruta 26; al oeste Ruta 26 desde calle Soldado Eusebio Godoy hasta Avda. Gral. Leandro Gómez.-

ZONA H – 1.

3) Al norte Arroyo Tacuarembó Chico desde cañada de Los Alemanes hasta límite de manzanas 267 y 661; al este límite de manzanas 661 y 267 desde arroyo Tacuarembó Chico hasta Avda. Intendente Oliver; al suroeste Avda. Oliver desde límite de manzana 661 con 267 hasta calle Juan Zorrilla de San Martín; al este calle Juan Zorrilla de San Martín desde Avda. intendente Oliver hasta Avda. Tabaré; al sur Avda. Tabaré desde calle Juan Zorrilla de San Martín hasta cañada de Los Alemanas; al oeste cañada de Los Alemanes desde Avda. Tabaré hasta arroyo Tacuarembó Chico.-

ZONA H – 2.

1) Al norte Avda. Gral. Leandro Gómez desde vía férrea hasta Ruta 5; al sureste Ruta 5 desde Avda. Gral. Leandro Gómez hasta calle 152; al noreste calle 152 desde Ruta 5 hasta calle 153; al este calle 153 desde calle 152 hasta camino vecinal (límite zona rural); al suroeste camino vecinal (límite con zona rural) desde calle 152 hasta Ruta 5; al este Ruta 5 desde camino vecinal hasta calle 192; al suroeste calle 192 desde Ruta 5 hasta vía férrea; al noreste

vía férrea desde calle 192 hasta Avda. Gral. Leandro Gómez.-

ZONA H – 2.

2) Al noreste límite de manzanas 676 y 677 desde Juan Zorrilla de San Martín hasta cañada de La Matutina; al este cañada de La Matutina desde límite entre manzanas 676 y 677 hasta límite entre las manzanas 675 y 677; al noreste límite entre las manzanas 675 y 677 desde cañada de La Matutina hasta Bvar. República Argentina; al sureste Bvar. República Argentina y Ruta 26 desde límite entre las manzanas 675 y 677 hasta calle Soldado Eusebio Godoy; al noreste calle Soldado Eusebio Godoy desde Ruta 26 hasta calle Chiquito Saravia; al este calle 192 desde calle Chiquito Saravia hasta vía férrea; al sureste vía férrea desde calle 192 hasta el límite de la manzana 652 con la zona rural; al suroeste (línea quebrada) límite entre las manzanas 652 y 653 con la zona rural desde vía férrea hasta Ruta 26; al noroeste Ruta 26 desde el límite de la manzana 653 con la zona rural hasta el límite de la manzana 677 con la zona rural; al suroeste camino vecinal (límite de zona rural) desde Ruta 26 hasta Juan Zorrilla de San Martín; al noroeste calle Juan Zorrilla de San Martín desde camino vecinal hasta el límite entre las manzanas 676 y 677.-

CIUDAD DE PASO DE LOS TOROS

ZONA U. Al norte, calle 25 de Agosto desde Alfredo Obes hasta Ruta Nº 5; al este Ruta 5 desde calle 25 de Agosto hasta manzana 99; al norte límite de las manzanas 106, 112 y 120 con la zona rural desde manzana 99 hasta el límite de las manzanas 120 con 136; al este límite entre las manzanas 135 y 136 con manzanas 120, 121 y 122; al noreste calle Gral. Laguna desde calle Maruja Yeregui hasta calle Durazno; al sureste, calle Durazno desde calle Gral. Laguna hasta calle Lavalleja; al suroeste, calle Lavalleja desde calle Durazno hasta calle Carlos Berrutti; al sur calle Lavalleja desde Carlos Berrutti hasta calle Gualberto Echeverry; al este, calle Gualberto Echeverry desde calle Lavalleja hasta calle Viera; al sur calle Viera desde calle Gualberto Echeverry hasta calle Angela B. de López; al oeste calle Angela B. de López desde calle Viera hasta calle Lavalleja; al sur calle Lavalleja desde calle Angela B. de López hasta calle Santín Carlos Rossi; al oeste, calle Santín Carlos Rossi desde calle Lavalleja hasta calle 18 de Julio; al sur calle 18 de Julio desde calle Santín Carlos Rossi hasta calle Julio Grauert; al oeste, calle Julio Grauert desde calle 18 de Julio hasta calle Valerio López; al sur calle Valerio López desde calle Julio Grauert hasta calle Alfredo Obes; al oeste, calle Alfredo Obes desde Valerio López hasta 25 de Agosto.-

ZONA S – 1. Al norte Camino Vecinal (límite con zona rural) desde calle Julio Grauert hasta Ruta 5; al este, Ruta 5 desde Camino Vecinal hasta calle 25 de Agosto; al sur, calle 25 de Agosto desde Ruta 5 hasta calle Julio C. Grauert; al oeste, calle Julio C. Grauert desde calle 25 de Agosto hasta camino vecinal.-

ZONA H – 1. Al norte, calle 25 de Agosto desde Camino a Rincón de los Bálsamo hasta calle Alfredo Obes; al este, calle Alfredo Obes desde calle 25 de Agosto hasta calle Valerio López; al norte, calle Valerio López desde Alfredo Obes hasta calle Julio C. Grauert; al este, calle Julio C. Grauert desde calle Valerio López hasta calle 18 de Julio; al norte, calle 18 de Julio desde calle Julio C. Grauert hasta calle Santín Carlos Rossi; al este, calle Santín Carlos Rossi desde 128 de Julio hasta calle Lavalleja; al norte, calle Lavalleja desde Santín Carlos Rossi hasta calle Angela B. de López; al este, calle Angela B. de López desde calle Lavalleja hasta calle Viera; al norte, calle viera desde calle Angela B. de López hasta calle Gualberto Echeverry; al oeste, calle Gualberto Echeverry desde calle Viera hasta calle Lavalleja; al norte y noreste, calle Lavalleja desde calle Gualberto Echeverry hasta calle Durazno; al noroeste, calle Durazno desde calle Lavalleja hasta calle Gral. Laguna; al suroeste, calle Gral. Laguna desde calle Durazno hasta calle Maruja Yeregui; al oeste, calle Maruja Yeregui desde Gral. Laguna hasta calle Valerio López; al norte, calle Valerio López y límite con zona rural desde calle Maruja Yeregui hasta arroyo Sauce; al noreste, arroyo Sauce desde Camino Rincón del Bonete hasta Río Negro; al sur, Río Negro desde arroyo Sauce hasta el límite de las manzanas 219, 218 y 217 con zona rural; al oeste, límite de las manzanas 219, 218 y 217 con zona rural desde Ríos Negro hasta calle Ismael Cortinas; al norte, calle Ismael Cortinas desde el límite de manzanas 217 con zona rural hasta Camino Rincón de los Bálsamo; al noroeste Camino Rincón de los Bálsamo desde calle Ismael Cortinas hasta calle 25 de Agosto.-

VILLA ANSINA

ZONA U. Al norte línea quebrada, límite entre zona suburbana y zona rural desde Río Tacuarembó hasta camino departamental (Ruta 44); al sureste, camino departamental (Ruta 44) desde límite con zona rural hasta manzana 49; al noreste prolongación Ruta 44 desde camino departamental hasta calle 21; al sur, calle 21 desde camino departamental (ruta 44) hasta Bvar. 20; al sur, Bvar. 20 desde calle 21 hasta manzana 42; al sur límite entre las manzanas 42 y 41 con lo rural desde Bvar. 20 hasta Río Tacuarembó; al oeste Río Tacuarembó desde límite entre manzana 33 con lo rural hasta el límite de la manzana 27 con lo rural.

ZONA S 1. Al noreste Ruta 44 desde calle 21 hasta límite entre la manzana 51 y lo rural; al sureste límite entre las manzanas 51 y 50 con lo rural desde Ruta 44 hasta Bvar. 20; al norte Bvar. 20 desde límite entre la manzana 51 y lo rural hasta calle 21; al noroeste calle 21 desde Bvar. 20 hasta Ruta 44.

SAN GREGORIO DE POLANCO

ZONA U. Al norte, calle Gral. Rivera desde Plazoleta Charrúa hasta Plazoleta Ojos de Agua;

al este, Plazoleta Ojos de Agua desde calle Gral. calle Gral. Rivera hasta calle Del Exodo; al norte calle Del Exodo desde Plazoleta Ojos de Agua hasta calle Río Negro; al este calle Río Negro desde calle Del Exodo hasta calle Arturo Mollo; al norte calle Arturo Mollo desde calle Río Negro hasta calle Unión; al este calle Unión desde calle Arturo Mollo hasta calle 25 de Mayo; al norte calle 25 de mayo desde calle Unión hasta Plazoleta; al este Plazoleta desde calle 25 de mayo hasta calle 25 de Agosto; al sur, calle 25 de Agosto desde Plazoleta hasta Cota de Expropiación de U.T.E.; al sur y suroeste, Cota de Expropiación de U.T.E. desde calle 25 de Agosto hasta el límite de las manzanas 106 y 101 con zona rural; al oeste límite de las manzanas 106 y 101 con zona rural desde Cota de Expropiación de U.T.E. hasta calle Arturo Mollo; al norte calle Arturo Mollo desde el límite de las manzanas 101 con zona rural hasta Plazoleta de los Charrúas; al oeste, Plazoleta de los Charrúas (línea quebrada) desde calle Arturo Mollo hasta calle Gral. Rivera.-

ZONA S 1. Al norte, calle Uruguay desde Cota de Expropiación de U.T.E. (al oeste) hasta cota de expropiación de U.T.E. (al este); al este y sureste, Cota de Expropiación de U.T.E. desde calle Uruguay hasta calle 25 de Agosto; al sur, sureste y suroeste; límite con Zona U antes descripto; al oeste, Cota de Expropiación de U.T.E. desde calle Arturo Mollo hasta calle Uruguay.-

ZONA H 1.

1) Al norte, línea recta integrada por el límite entre zonas rural y suburbana, y camino vecinal; al este, Cota de Expropiación de U.T.E. desde camino vecinal (límite con zona rural) hasta calle Uruguay; al sur, calle Uruguay desde Cota de Expropiación de U.T.E. (al oeste) hasta Cota de Expropiación de U.T.E. (al oeste); al oeste, Cota de Expropiación de U.T.E. desde calle Uruguay hasta límite con zona rural.

ZONA H 1.

2) Al norte, límite de manzana 112 con zona rural desde el padrón rural Nº 8834 hasta Cota de Expropiación; al sur, línea quebrada desde el límite con lo rural hasta el límite con el padrón Nº 8834; al oeste, límite con el padrón Nº 8834 desde Cota de Expropiación hasta el límite con lo rural por el norte.

LAURELES

ZONA S 1. Al norte, Carretera desde Carretera Proyectada hasta vía férrea; al este vía férrea desde Carretera hasta camino vecinal; al sur, camino vecinal desde vía férrea hasta Carretera Proyectada; al oeste Carretera Proyectada desde camino vecinal hasta Carretera.

ZONA H 2. Al norte, Arroyo Laureles desde límite Padrón 7 con zona rural hasta límite de Padrón 10 con zona rural; al este, límite con zona rural desde Padrón 10 hasta camino vecinal; al sur

camino vecinal desde límite con zona rural hasta límite con Zona S 1; al sureste, sur y suroeste, límite con Zona S 1; al sur, camino vecinal desde Zona S 1 hasta el límite entre Padrón 1 y zona rural; al oeste, límite entre Padrones 1, 5, 6 y 7 con zona rural (línea quebrada) desde camino vecinal hasta Arroyo Laureles.-

ACHAR

ZONA U. Al norte, límite con zonal rural desde calle 22 hasta calle 6; al sureste, calle 6 desde límite con zonal rural hasta calle 17; al sur, calle 17 desde calle 6 hasta calle 5; al este, calle 5 desde calle 17 hasta calle 12; al sur, calle 12 desde calle 5 hasta calle 1; al oeste, calle 1 desde calle 12 hasta calle 7; al norte, calle 7 desde calle 1 hasta calle 22; al noroeste, calle 22 desde calle 7 hasta calle 21.-

ZONA S 1. Al norte, límite con zona rural desde calle 6 hasta una paralela a calle 6 a 500 mts.; al sureste, paralela a calle 6 a 500 mts. hasta límite entre manzanas 23 y 21; al sur, límite entre manzanas 23 y 21 desde dicha paralela hasta calle 6; al noroeste calle 6 desde calle 16 hasta límite con zonal rural.-

ZONA S 2. Al norte, calle 17 y límite entre manzanas 23 y 21 desde calle 5 hasta una paralela a calle 5 a 500 mts.; al sureste paralela a calle 5 a 500 mts. desde límite entre manzanas 23 y 21 hasta Prolongación de calle 12; al sur, Prolongación calle 12 hasta Paralela a calle 5 a 500 mts. hasta calle 5; al oeste, calle 5 desde calle 12 hasta calle 17.-

PASO DEL CERRO

ZONA U. Al norte, vía férrea desde camino departamental hasta límite entre manzana 13 y zonal rural; al este, límite entre manzanas 13, 14, 15 y 16 con zona rural desde vía férrea hasta manzana 7; al sur, límite de manzanas 7 y 8 con zona rural desde manzana 16 hasta camino departamental; al oeste, camino departamental desde límite con zona rural (por el sur) hasta vía férrea.

CURTINA

ZONA U. Al norte, calle 1 desde camino nacional hasta límite con zona rural; al noreste, zona rural desde calle 1 hasta Bañado del Sarandí; al este, Bañado del Sarandí desde límite con zona rural hasta calle 8; al sur calle 8 desde Bañado del Sarandí hasta camino vecina; al este, camino vecinal desde calle 8 hasta calle 17; al sur, línea quebrada integrada por calle 17 desde camino nacional hasta calle 24; al oeste calle 24 desde calle 17 hasta calle 8; al norte, calle 8 desde calle 24 hasta calle 22; al oeste calle 22 desde calle 8 hasta calle 6; al norte, calle 6 desde calle 22 hasta calle 20; al oeste, Prolongación de calle 20 desde calle 6 hasta camino nacional; al este,

camino nacional desde solar 5 de la manzana 7 hasta calle 1.-

ZONA S 1.

Al norte, calle 8 desde camino nacional hasta Bañado del Sarandí; al este Bañado del Sarandí desde calle 8 hasta límite con zona rural; al sur, zona rural desde Bañado del Sarandí hasta camino nacional; al oeste, camino nacional desde límite con zona rural hasta calle 8.

ZONA S 1.

2) Al norte línea quebrada integrada por el límite de la manzana 269 con lo rural desde límite de manzana 269 con lo rural al este hasta camino nacional; al este camino nacional desde límite de manzana 269 con lo rural hasta límite entre las manzanas 70 y 268; al sur límite entre las manzanas 70 y 268 desde camino nacional hasta el límite entre las manzanas 70 y 295; al este límite entre las manzanas 70 y 71 con 295 desde límite de las manzanas 70 y 268 hasta calle N° 6; al sur calle N° 6, desde manzana 71 hasta límite de la manzana 75 con lo rural; al oeste línea quebrada integrada por los límites de las manzanas 295, 268 y 269 con lo rural desde calle N° 6 hasta límite de la manzana 269 con lo rural al norte.-

ZONA S 1.

3) Integrada totalmente por la manzana 72.-

TAMBORES

ZONA U. Al noreste, vía férrea desde límite departamental hasta calle 31; al sur, calle 31 desde vía férrea hasta calle 24; al noroeste, calle 24 desde calle 31 hasta calle 30; al noreste, calle 30 desde calle 24 hasta calle 29; al noreste, calle 29 desde calle 30 hasta camino departamental; al norte, camino departamental desde calle 29 hasta el límite de la manzana 56 con lo rural; al este, límite de la manzana 56 con lo rural desde camino departamental hasta calle 24; al este, calle 24 desde límite de la manzana 56 con lo rural hasta calle 23; al sur, calle 23 desde calle 24 hasta calle 31; al suroeste y oeste, calle 31 (límite departamental) desde calle 23 hasta vía férrea; al sureste y oeste, calle 31 desde vía férrea hasta vía férrea.-

PERALTA

ZONA S 1. Al norte, línea quebrada desde ruta 5 desde Ruta 5 hasta el límite con zona rural (padrón 4079); al este, línea quebrada desde camino vecinal hasta camino vecinal a Cardozo Chico (límite entre zonal suburbana y zona rural, padrón 4079); al este, límite con padrón 2438 desde camino vecinal a Cardozo Chico hasta límite de Mevir con el padrón 2438 por el sur; al sur, límite entre Mevir y padrón 2438 desde límite de Mevir y padrón 2438 al este hasta ruta 5; al oeste, Ruta 5 desde límite entre Mevir y padrón 2438 hasta camino vecinal.-

LAS TOSCAS DE CARAGUATÁ

ZONA S 1. Al noreste, Ruta 26 desde límite entre la manzana 12 y padrón 7439 hasta límite entre calle pública y padrón 7056; al noreste, línea quebrada límite entre padrón 7056 con zona suburbana desde ruta 26 hasta límite entre los padrones 1787 y 7056; al noreste límite entre la zona suburbana y padrón 1787 desde límite entre padrones 7056 y 1787 hasta límite entre los padrones 1787 y 3573; al sureste y noroeste, límite entre la manzana 20, calle 13 y manzana 14 con el padrón 3573 desde padrón 1787 hasta Avda. N° 11; al suroeste, Avda. N° 11 desde padrón 3573 a padrón 7439; al noroeste límite entre zona suburbana y padrón 7439 desde Avda. N° 11 hasta Ruta 26.-

Art. 8°. En la Zona U se permitirá el fraccionamiento en solares de la siguiente forma: en lote a la calle y lote interior debiendo tener ambos como área mínima, la exigida para dicha zona.

Se define como lote a la calle a la fracción que tiene las dimensiones mínimas enfrente y área para la zona, y lote interior a la fracción que se entra por un pasaje. La longitud del pasaje es igual a la longitud del fondo de la fracción al frente.

La fracción interior deberá tener un acceso de tres metros de ancho (pasaje) como mínimo, en toda su extensión y la otra fracción un frente mínimo que será el establecido para dicha zona. El pasaje es parte de la fracción interior.

El área de la fracción interior, se calculará a los efectos de cumplir con los mínimos sin computa la superficie del pasaje, debiendo dicha área cumplir con el mínimo de superficie establecida.-

El presente articulado se aplicará para aquellos fraccionamientos de predios en los cuáles se obtengan hasta un máximo de cuatro solares y en los cuales el número de predios a la calle sea igual o mayor que el número de predios interiores (los solares interiores se cuentan).-

Art. 9°. Los predios frentistas en toda calle que sea límite de zonas, estarán sujetos a las exigencias de la zona de mayor categoría inmediata, hasta una profundidad máxima de 50 mts. para cada predio frentista.

Todos los solares y fracciones de lotes nuevos deberán tener frente y salida directa a la vía pública (calle, camino o avenida). En el caso de chacras tipo H 1 y H 2 las fracciones creadas podrán tener salida a camino público mediante una servidumbre de paso de 10 mts. de ancho.

En casos especiales los interesados cumplirán lo que establezca la Dirección General de Obras.

PREDIOS INUNDABLES:

Art. 10°. En la ciudad de Tacuarembó los predios que se encuentren a un nivel inferior a la Cota 128 mts. no se podrán fraccionar. Los que se encuentren a un nivel entre las Cotas 128 y 129,66 mts. podrán ser fraccionados y se dejará establecida en el plano de mensura y fraccionamiento una constancia en la que se exprese que dicho predio en crecientes extraordinarias es inundable. El Ingeniero Agrimensor deberá informarle al interesado esta situación, quien la aceptará tomando conocimiento de la misma con su firma en el plano. Las Cotas 128 y 129,66 mts. están referidas al Cero Oficial del Puerto de Montevideo.-

En la ciudad de Paso de los Toros no se podrán fraccionar predios que tengan un nivel inferior a la Cota 60 mts. siendo ésta la cota de seguridad de U.T.E.-

En Villa Ansina no se podrán fraccionar predios cuya cota sea inferior a la máxima creciente conocida (creciente año 1959).-

CONFORMACION DE LOS LOTES

Art. 11°.

a) Las líneas divisorias de los lotes deberán ser en lo posible, normales a las alineaciones del frente de los mismos. La Dirección General de Obras podrá autorizar excepciones a lo antes dispuesto cuando la solución propuesta a juicio de la misma, resulte beneficiosa a la ordenación general de la manzana.-

b) El frente mínimo se medirá normalmente a cada una de las divisorias laterales desde el punto en que la otra divisoria encuentre la alineación de la vía pública. Los casos irregulares serán considerados con carácter especial.

c) Cuando se proyecten fraccionamientos de los que resulten solares con más de un frente sobre las vías públicas, corresponderá que los mismos cumplan con las dimensiones mínimas establecidas para cada uno de los frentes.-

d) Cuando el predio es esquina se puede considerar el frente y el área de la ochava para cumplir con los mínimos de la ordenanza.-

e) El frente del terreno debe mantener su ancho, hasta una profundidad mínima de 3 mts.-

TOLERANCIA DE DIMENSIONES

Art. 12°. Para el fraccionamiento de terrenos o chacras se admitirán que hasta dos de los solares proyectados se beneficien por una tolerancia del 5 % en la longitud mínima de su frente y el 10 % de la medida de su área mínima.-Estas tolerancias no serán aplicables en las zonas U y UE. Esta tolerancia será permitida solamente cuando el estricto cumplimiento del dimensionado mínimo que corresponda, imponga necesariamente la disminución de la cantidad de solares proyectado, y no servirá de fundamento para futuras concesiones en otras subdivisiones del mismo predio.

La Intendencia Municipal podrá autorizar, previo informe favorable de la Oficina competente, manzanas de superficie menor que la fijada.-

PLANES OFICIALES DE URBANIZACION

Art. 13°. La Intendencia Municipal por medio de sus Oficinas competentes procederá a ejecutar los estudios y realizar los trazados de alineaciones y amanzanamientos de aquellas áreas sin urbanizar que queden dentro de los límites correspondientes de las zonas urbanas y suburbanas, con el objeto de propender a la desinficación y al desarrollo de las mismas.-

La Intendencia Municipal podrá hacer efectiva, cuando exista interés público, la apertura de calles y espacios libres, así como la implantación de los servicios públicos con el fin de acelerar las urbanizaciones aprobadas, haciendo uso de los procedimientos legales de que está facultada.-

La Intendencia Municipal procurará coordinar los planes de urbanización con los de implantación de servicios públicos preferentemente en los que se refieren a los servicios de agua corriente potable, luz, saneamiento y transporte, así como el equipamiento social y cultural para las zonas de viviendas.-

CONJUNTOS ORGANIZADOS DE VIVIENDAS

Art. 14°. Cuando se proyecte el planeamiento y construcción de conjuntos organizados de viviendas a realizarse en forma simultánea o por un plan de etapas debidamente autorizados, y ubicados en la zona suburbana o rural, la Intendencia Municipal podrá autorizar con la aprobación de la Junta Departamental, fraccionamiento en solares con frente mínimo de 10 mts. y con áreas de 300 m^2 por lo menos, debiéndose prever además aquellos destinados a viviendas colectiva, locales comerciales, edificios de carácter público, y de otras funciones generales, con áreas mayores de las anteriormente indicadas. A tal efecto, los interesados presentarán el proyecto completo, el plano urbanístico de las obras correspondientes, formulado en armonía con la ubicación, extensión y carácter del conjunto, una vez que la Intendencia Municipal haya establecido las directivas, instrucciones del caso, y se cumplan las siguientes condiciones:

a) Verificación de la conveniencia y oportunidad de crear dichos conjuntos.

b) Todos los solares proyectados dispondrán de las mejoras y servicios a que se refiere el artículo 4º.-

c) Los solares quedarán sometidos a las restricciones "Non Edificandi" frontales, laterales y posteriores y a las áreas máximas edificables que para cada caso se establezcan especialmente por la Dirección General de Obras.-

Los interesados ofrecerán las garantías que la Intendencia Municipal crea necesarias exigir para la ejecución de las obras y edificaciones, como también para el cumplimiento de los plazos que al respecto se establezcan.

NUCLEOS POBLADOS DE HUERTOS

Art. 15º. La Intendencia Municipal podrá autorizar en la zona rural, fraccionamiento en lotes menores de 5 Hás., pero siempre mayores de 1 Há., cuando tengan por objeto la formación de núcleos de huertos y que se ajusten a las condiciones establecidas por las leyes de centros poblados 10.723 y 10.866 y el informe favorable de la Dirección de Agronomia. La superficie proyectada, debe estar en relación con la disponibilidad de agua, con el proyecto de las instalaciones para riego y la aptitud de tierra. Dichos grupos de huertos en principio de una extensión aproximada de 100 Hás., se desarrollarán en las áreas contiguas a los núcleos poblados de viviendas.-

NUEVOS NÚCLEOS POBLADOS

Art. 16º. La Intendencia Municipal de acuerdo con los informes de la Dirección General de Obras podrá autorizar fraccionamientos en la zona rural con dimensiones menores a la correspondiente a dicha zona, cuando los mismos tengan por objeto la formación de nuevos núcleos poblados, y se ajusten a las exigencias de la ley correspondiente y a las que se fijan a continuación:

a) El área de los nuevos núcleos poblados no deberá ser menor de 30 Hás.

Su zona central será considerada de la categoría S 1 y S 2 y no podrán ocupar más del 30 % del área total de uso privado.

b) La distancia de los límites de éste nuevo núcleo y los límites de otros nuevos núcleos existentes no podrá ser menor de 5 Kms.

c) La Dirección General de Obras dará las normativas que entienda necesario para éstos nuevos núcleos.-

NIVELES

Art. 17º. Las calles y demás vias públicas deberán poseer los niveles establecidos en las rasantes aprobadas por la Dirección General de Obras, a cuyo efecto deberán solicitarse las instrucciones necesarias.

INSPECCION DEL TRAZADO DE CALLES

Art. 18º. La Dirección General de Obras dispondrá la inspección del trazado replanteado en el terreno previamente a la aprobación de la calle, a los efectos de comprobar el cumplimiento de las condiciones establecidas en este Decreto. Para cumplir esta verificación del trazado deberá estar perfectamente amojonado, especialmente en las intersecciones de las alineaciones y ejes de la calle, así como todos los puntos considerados necesarios para el replanteo. Si se comprobara que no se ha cumplido estrictamente con las condiciones establecidas, la Oficina respectiva fijará un plazo adicional para la corrección de las observaciones adoptada. Expirado este plazo deberá presentarse nueva solicitud de apertura de vías y espacios públicos.

Art. 19º. No se admitirá subdivisión de predios que hayan sido creados por fraccionamientos solicitados por MEVIR (Movimiento de Erradicación de la Vivienda Insalubre Rural), salvo que la solicitud, debidamente fundada a juicio de la Dirección General de Obras, sea formulada por dicho Instituto.

SOLICITUD DE FRACCIONAMIENTO

Art. 20º. La solicitud de fraccionamiento deber ser hecha por el propietario, promitente comprador o poseedor, y presentada junto al proyecto de fraccionamiento en la Oficina de Mesa Reguladora de la Intendencia Municipal.

Los proyectos de amanzanamiento y fraccionamiento deberán ser suscritos por Ingeniero Agrimensor y deberá contener como mínimo los siguientes datos:

a) Título: Planos de mensura y fraccionamiento de un predio urbano, suburbano o rural.

b) Ubicación: Departamento, Localidad, Sección Judicial, Manzana, Barrio.-

c) Propietario o Poseedor: Si el solicitante es un promitente comprador o un poseedor, se debe adjuntar a la solicitud un certificado notarial que lo acredite.

d) Area Total y de las Fracciones: con sus respectivas identificaciones (Número o Letra).

e) Notas: Retiro, servidumbre, etc.

f) Gráfico: Deslinde total de las fracciones, linderos (padrones, calles, etc.), norte, escala, etc.

g) Identificar: Los mojones colocados.

Art. 21º. Por cada expediente de fraccionamiento que se tramite ante la Intendencia Municipal se cobrará una tasa equivalente al 1 % (uno por ciento) del aforo del bien con un mínimo de 1 U.R. (una Unidad Reajustable).

Dicha suma será abonada en el momento que el interesado tome conocimiento de la resolución de la Intendencia Municipal y siempre que ésta sea favorable.-

Art. 22°. Los predios que se podían fraccionar antes de la vigencia de la presente Ordenanza y que fueren limitados en tal posibilidad por las exigencias de ésta, podrán fraccionarse conforme a las condiciones anteriores siempre y cuando el interesado gestione la Solicitud de Fraccionamientos en el plazo de un año, a contar de la promulgación de la presente.

Art. 23°.Derógase:

a) la Ordenanza de Fraccionamiento aprobada por Res. de la Junta Departamental de fecha 14/06/1962, y su modificativa del 24/08/1972;

b) el Art. 13° del Presupuesto Municipal 1985 – 1989, Art. 4° del Decreto de la Junta Departamental N° 13 del 05/07/91 y el Art. 54° de la Ordenanza de Recursos para el año 1965.

Art. 24°. Comuníquese en forma inmediata a la Intendencia Municipal.

Sala de Sesiones de la Junta Departamental de Tacuarembó, a los doce días del mes de agosto de mil novecientos noventa y tres.

POR LA JUNTA:

Juan José Manera Presidente

Nelson Darío Irazoqui Secretario General

Tacuarembó, 27 de Agosto de 1993.

RESOLUCION N° 1061

VISTO Y CONSIDERANDO: El Decreto N° 22 de la Junta Departamental de fecha 12 de los corrientes, por el cual se aprueban modificaciones a la Ordenanza de Fraccionamiento.

EL INTENDENTE MUNICIPAL

RESUELVE

1° Promúlguese el Decreto N° 22 de la Junta Departamental de fecha 12 de los corrientes.

2° Pase a la Dirección General de Obras a su conocimiento y efectos pertinentes.

3° Regístrese en el Decretero Municipal.

Sergio Chiesa Duhalde Intendente Municipal

Dr. Eduardo González Olalde Secretario General

ELECCIONES 2006

En la sesión de la Comisión Directiva del día 4 de octubre de 2006, la Comisión Electoral de la Asociación de Agrimensores del Uruguay presentó el siguiente informe:

«Tenemos el agrado de informarles que el viernes 29 de setiembre próximo pasado, se realizó el Acto Eleccionario en nuestra Asociación con total normalidad.

Ante la Comisión Electoral se presentó para el periodo 2006 - 2008, únicamente la Lista 2006 «Por el futuro de la Agrimensura» , la que proponía para integrar las autoridades sociales en ese lapso, a los siguientes colegas:

Comisión Directiva

1) José Carlos Hantzis
2) Umberto Curi
3) Sonia Cuadro
4) Wellington Berenguer
5) Ignacio Rivero
6) Enrique Arzuaga
7) Walter Bruno
8) Hebenor Bermudez
9) Martín Fernandez Azpiroz
10) Leonardo Dematteis
11) Laura Nuñez
12) Pablo Gómez
13) Andrés Dibarboure
14) Javier García
15) Alvaro González
16) César Vesperoni
17) Juan Pablo Pereira
18) Virginia Díaz
19) Walter Fernandez Barreiro
20) Gustavo Curutchet
21) Roberto Velazco
22) Dante Prato
23) Marcelo Torterola
24) Ricardo Martínez
25) Miguel Gavirondo
26) Eduardo Infantozzi
27) Rafael Tornini

Comisión Fiscal

1) Nelma Benia
2) Pablo Moraes
3) Arturo Adorián
4) Jorge Botti
5) Rafael Cabrera
6) José Luis Villamil

De acuerdo al resultado del escrutinio realizado, estos socios formarán la nueva Comisión Directiva y la Comisión Fiscal de la Asociación de Agrimensores del Uruguay por un lapso de dos años.
Agradecemos la participación de los colegas.
Saluda atentamente.

LA COMISIÓN ELECTORAL»

Ordenanza de Amanzanamiento y Fraccionamiento de Tierra en los Centros Poblados del Departamento de Durazno

Durazno, 22 de noviembre del 2002.-

En la Sesión de la fecha, y por MAYORÍA, 23 votos en 25, la Junta Departamental dictó el:

DECRETO N° 1828:

VISTO: El Proyecto de amanzanamientos y fraccionamientos de tierra en los Centros Poblados del departamento de Durazno enviado por el Ejecutivo Municipal;

CONSIDERANDO: el informe elevado al pleno por la Comisión de Legislación y Apelaciones, por el cual aconseja el referido Proyecto, en el entendido que el mismo significa un importante progreso en la regulación urbanística del departamento.

ATENTO: a lo anteriormente expuesto:

LA JUNTA DEPARTAMENTAL DE DURAZNO

DECRETA:

Establécese a partir de la presente promulgación la **"Ordenanza de Amanzanamiento y Fraccionamiento de Tierra en los Centros Poblados del Departamento de Durazno"**.

SECCION I.- DISPOSICIONES PRELIMINARES.-

ART. 1°) La presente Ordenanza tiene por objeto reglar y fiscalizar la subdivisión de tierra en los Centros Poblados del Departamento, en virtud de las facultades de administración que la Ley le confiere al Gobierno Departamental.

Todos los amanzanamientos, fraccionamientos y reparcelamientos de tierra, así como los trazados de calles a realizarse en los Centros Poblados del departamento, deberán ajustarse a las disposiciones establecidas en la presente Ordenanza, las Leyes vigentes y sus respectivas reglamentaciones.-

SECCION II.- AMANZANAMIENTOS Y TRAZADO DE CALLES.-

ART. 2°) Todos los amanzanamientos de tierras y trazado de calles a realizarse en las zonas urbanas y suburbanas de los Centros Poblados del departamento, deberán estar de acuerdo al plano oficial o a los trazados oficiales aprobados por la Intendencia Municipal, los cuales deberán ser parte de un Proyecto Urbano en el que se determinen las pautas del paisaje urbano que se pretende crear, y ajustarse a las disposiciones que se establecen en la presente Sección.-

ART. 3°) Toda solicitud deberá incluir los siguientes recaudos, sin perjuicio de otra documentación específica y/o información complementaria que la Intendencia Municipal requiera en cada caso:

a) 1°) **Personas Físicas:** Solicitud de aprobación del plano firmada por todos los propietarios (incluidos los cónyuges de los titulares cuando los bienes sean gananciales) y/o mandatarios con poder especial al efecto, con certificación notarial de firma, dirigida al Sr. Intendente Municipal, en donde se indicarán los nombres completos, documentos de identidad, domicilios reales y domicilios constituidos de cada uno de ellos a los efectos del trámite, y número de padrón o padrones de los inmuebles involucrados en el proyecto. En la misma solicitud se indicará el nombre y el domicilio del Ingeniero Agrimensor responsable del proyecto, quien quedará facultado de pleno derecho para notificarse y realizar las actuaciones inherentes al trámite de aprobación del mismo.

2°) **Personas Jurídicas:** Solicitud de aprobación del plano firmadas por los representantes de la Persona Jurídica propietaria de los inmuebles involucrados en el proyecto, con certificado notarial de firma, dirigida al Sr. Intendente Municipal, en donde se indicarán el nombre de la persona jurídica y de sus representantes, documentos de identidad, número de padrón o padrones de los inmuebles involucrados. En la misma solicitud se indicará el nombre y domicilio del Ingeniero Agrimensor responsable del proyecto, quien quedará facultado de pleno derecho para notificarse y realizar las actuaciones inherentes al trámite de aprobación del mismo.

Certificado notarial acreditando la Personería Jurídica en forma completa, su vigencia y representación, así como los sujetos de derecho que ocupan los cargos representativos correspondientes al momento de iniciarse el trámite.

b) Los profesionales actuantes deberán tener título habilitante y estar inscriptos en el registro que a ese efecto llevará la Intendencia Municipal.

c) Certificado Notarial actual de propiedad, en el que conste los deslinde completos de los predios, áreas, antecedentes gráficos y dominiales (de los últimos 30 años), estado civil actual y en el que adquiriendo los propietarios, especificando además si los bienes son propios o gananciales. Cualquier modificación en la titularidad durante el proceso del trámite de aprobación, deberá comunicarse por certificado notarial a la Intendencia Municipal.

d) En los casos que corresponda, mandato general o especial de administración y disposición, con facultades suficientes para otorgamiento de cualquier clase de documentos públicos o privados, incluido la de realizar tradición y obligarse al saneamiento.

f) Fotocopia del recibo de pago de la Contribución Inmobiliaria, que acredite estar al día con dicho impuesto, mediante certificación notarial.

b) Fotocopia de Cédula Catastral vigente de los inmuebles intervinientes en la solicitud, mediante certificación notarial.

g) Dos copias heliográficas del Plano Proyecto de Fraccionamiento (con timbre de firma profesional), suscrito por el Ingeniero Agrimensor actuante, que cumpla con los requisitos técnicos establecidos en el Decreto 318/995 (Cotejo y Registro de Planos de Mensura), en donde se indicará además la siguiente información:

F1) Altimetría del predio con curvas de nivel cada 1 m. referidas a un punto fijo materializado en el lugar.

F2) Relevamiento topográfico del área, indicando accidentes tales como cursos de agua, lagunas, canteras, zonas bañadosas, montes naturales y/o artificiales, construcciones existentes, etc.

F3) Indicación de las calles y vías públicas existentes más próximas, con su altimetría, así como las de las servidumbres públicas o privadas que afecten al predio, afectaciones por ensanche y trazado de calle, camino o sendas, Factor de Ocupación del Suelo, e indicación de los servicios públicos que existan dentro de la propiedad y en su adyacencia.

ART. 4º) La Intendencia Municipal de Durazno negará la solicitud:

a) Cuando los predios resultantes de la subdivisión y las calles adyacentes que sirven de acceso a los mismos, estén situados total o parcialmente en terrenos inundables o aún nivel inferior a 0,50 m. por encima del nivel alcanzado por la más alta creciente conocida en la localidad. Tampoco podrá situarse ningún predio en los casos de contigüidad a los cauces del dominio público, dentro de las tierras abarcadas por una faja costanera de 150 m. de ancho por lo menos. Dicha faja se contará a partir del límite del álveo (Art. 35 y 36 del Decreto Ley 14.859-Código de Aguas).

También se deberá tener en consideración, que ante una eventual crecida extraordinaria de iguales características a la máxima conocida en la localidad, los nuevos amanzanamientos no queden aislados del resto de la urbanización donde se encuentran los servicios públicos y/o privados que se consideren esenciales, tales como centros educativos, policlínicas, hospitales, sanatorios, servicios de emergencia médico móvil, bomberos, policía, farmacias, supermercados, oficinas municipales, etc.

En los casos en que las oficinas técnicas de la Intendencia Municipal tenga duda en cuanto a la

inundabilidad del predio a subdividir por estancamiento de aguas pluviales y/o afloramiento de aguas subterráneas, se solicitará informe técnico en el que se indique la descripción del suelo y del subsuelo con índice de filtración, confeccionado por profesional competente en la materia.

b) Cuando el inmueble haya designado por el Gobierno Departamental para ser expropiado en su totalidad. En caso de expropiación parcial, se negará la solicitud cuando el proyecto en las fracciones remanentes no cumplan con las exigencias establecidas en ésta Ordenanza.

c) Cuando OSE certifique la no factibilidad del suministro de agua potable.

d) Cuando incluya total o parcialmente ecosistemas considerados frágiles por el Gobierno Nacional o Departamental y/o que estén protegidos por los mismos y/o sean declarados patrimonios de la humanidad por UNESCO.

e) Cuando el predio a subdividir, sea inaccesible directamente a partir de calles o caminos públicos existentes. En ningún caso el acceso al amanzanamiento se producirá a través de servidumbre de paso.

f) Cuando el predio a subdividir haya sido declarado patrimonio histórico, cultural o arquitectónico por el Gobierno Nacional.

g) Cuando el predio a subdividir este ubicado en su totalidad dentro de la zona definida por el Gobierno Departamental como suelo no urbanizable. En caso de que el predio a subdividir este ubicado parcialmente dentro de la zona referida, se negará la solicitud cuando el proyecto en las fracciones ubicadas dentro de la zona definida como urbanizable, no cumplan con las exigencias establecidas en esta Ordenanza.

ART. 5º) Las tierras inundables podrán agregarse el proyecto en carácter de ramblas o parques públicos, cuando no sirvan de acceso obligado a los predios.

En los acantilados o barrancas en que razones urbanísticas o topográficas así lo aconsejen, el Gobierno Departamental por mayoría absoluta de los componentes de la Junta Departamental, podrá reducir o dejar sin efecto el retiro o faja de 150 metros en los casos de contigüidad a los cauces de dominio público.

ART. 6º) En virtud de lo establecido en el Decreto Ley 14530 del 01 de junio de 1976, en todo amanzanamiento que suponga la mensura de una superficie total superior a 3 hectáreas, se deberá destinar, independientemente de las superficies ocupadas por las vía públicas, no menos del 5% del área total del predio a subdividirse, para espacios libres de uso público con derecho municipal, tales como plazas o parques, u otros destinos de interés general, tales como dotación de servicios, de acuerdo con la distribución que determine la Intendencia Municipal.

Para amanzanamientos menores, la Intendencia Municipal de Durazno aplicará el mismo criterio, cuando razones urbanísticas lo ameriten.

Queda comprendida por lo dispuesto en este Artículo, toda extensión de terreno que forme una unidad física, aunque comprenda diversos números de padrones, pero pertenezcan a un mismo o varios propietarios en condominio.

Si se solicita realizar el amanzanamiento de solo una parte de la propiedad, deberá hacerse la cesión de las áreas afectadas al uso público, por el total de la extensión del terreno; salvo que mediare no interés municipal, en cuyo caso podrán reducirse aquellas hasta el porcentaje correspondiente al plano que se aprueba.

ART. 7º) Para el proyecto de las calles, en aquellos caso en que no exista Plano Oficial del trazado aprobado por la Intendencia Municipal o cuando se solicite que dicho Plano Oficial se modifique, en atención a razones fundadas que se detallarán en el petitorio, se deberán tener en cuenta las siguientes consideraciones:

a) Los nuevos trazados deberán proyectarse teniendo en cuenta la topografía del terreno, la continuidad de la estructura vial existente en la localidad y el uso predominante del suelo.-

b) Las calles tendrán un ancho mínimo de 17 m. Se podrán admitir anchos menores, solamente en el caso de proyectos que deban completar manzanas ya existentes y parcialmente conformadas en anteriores amanzanamientos.

c) En todo nuevo amanzanamiento que tenga algunos de sus frentes lindando con una Ruta Nacional, será obligatorio el trazado de calles de servicio aledañas, cuyo ancho mínimo será de 15 m. y cuyos puntos de conexión y cruce con la Ruta, deberán ser autorizados por la Dirección Nacional de Vialidad del Ministerio de Transporte y Obras Públicas, previamente a la autorización del amanzanamiento por parte de la Intendencia Municipal.

d) En caso de amanzanamientos que tengan como uno de sus límites a la vía férrea, se deberá establecer una calle de 17 m. de ancho como mínimo, paralela al trazado de la vía.

e) El área de las manzanas a crear no superará los 12.000 m2. tomándose desde los ejes de las calles proyectadas.

f) La longitud de los lados de las manzanas no excederá de 150 m.

g) Será obligatorio el trazado de una vía de tránsito paralela y adyacente a todo curso de agua permanente no navegable ni flotable. La misma deberá proyectarse a partir del nivel 0.50 m. por encima del nivel alcanzado por la más alta creciente conocida y su ancho no será inferior a 17 m. En el caso que hubiere interés nacional o departamental, la superficie comprendida entre la referida vía de tránsito y el curso de agua, será cedida de pleno derecho y sin indemnización alguna a favor de la Intendencia Municipal con destino a espacio libre de uso público, y estará incluida en la superficie a ceder establecida en el Art. 6, la cual nunca será mayor al (30%) límite fijado en el Decreto Ley 14530 del 01 de junio de 1976.

h) Las calles cortadas no excederán los 80 m. de longitud, debiendo disponer en su fondo cerrado, un espacio circular para la evolución del tránsito vehicular de 11 m. de radio mínimo, cuyo centro coincida con el eje de la calzada.

i) Cuando el predio a subdividir este afectado por las servidumbres establecidas en el Decreto Ley 10.383 del 13 de febrero de 1943, modificativas y concordantes, se deberá hacer coincidir el eje de la línea aérea de trasmisión de energía eléctrica con el eje de una avenida, la cual deberá tener una zona de canteros centrales que contendrán los mástiles de soporte de la línea. Estos canteros centrales deberán tener un ancho mínimo de 12 m. El ancho de la avenida nunca será menor de la faja de la servidumbre.

ART. 8º) Las áreas destinadas a calles, caminos y demás vías de tránsito, deberán ser libradas al uso público libres de obstáculo, accidentes o construcción que pueda dificultar la utilización de las mismas. En lo que respecta a la plantación o arbolados existentes, la Oficina respectiva determinará en cada caso cuales deberán conservarse, aún dentro de los solares proyectados.-

SECCION III.- FRACCIONAMIENTO DE TIERRAS

ART. 9º) Los fraccionamientos de tierras, dentro de los límites de las zonas urbanas y suburbanas de los Centros Poblados del Departamento, que no impliquen amanzanamientos ni aperturas de calles, deberán ajustarse a las condiciones establecidas en la presente Sección.

Para el caso que el predio a subdividirse este afectado por el trazado o ensanche de vías de tránsito, y espacio públicos que integran el Plano Oficial aprobado por la Intendencia Municipal, se exigirá la cesión de pleno derecho y sin indemnización alguna a favor de la Intendencia Municipal de Durazno de las áreas de las vías de tránsito y espacio públicos necesarios para la realización del fraccionamiento, de forma que no resulten lotes enclavados y considerando las necesidades locales y generales de la zona en la cual se encuentra la propiedad.

ART. 10º) La Intendencia Municipal de Durazno negará la solicitud cuando:

a) El inmueble a subdividirse y las calles adyacentes que sirven de acceso al mismo, estén situados total o parcialmente en terrenos inundables o a un nivel inferior a 0,50 m. por encima del nivel alcanzado por la más alta creciente conocida en la localidad.

En los casos en que las Oficinas Técnicas de la Intendencia Municipal tengan duda en cuanto a la inundabilidad del predio a subdividir por estancamiento de aguas pluviales y/o afloramiento de aguas subterráneas se solicitará informe técnico en el que se indique la descripción del suelo y

del subsuelo con índice de filtración elaborado por profesional competente en la materia.

b) El inmueble a subdividirse haya sido designado por el Gobierno Departamental para ser expropiado en su totalidad. En caso de expropiación parcial se negará la solicitud cuando el proyecto de las fracciones remanentes no cumplan con las exigencias establecidas en ésta Ordenanza.

c) Cuando se trate de reparcelamientos que puedan empeorar las condiciones de suministros de servicios, o los riesgos de inundación de los lotes intervinientes.

d) Cuando incluya total o parcialmente ecosistemas considerados frágiles por el Gobierno Nacional o Departamental y/o que estén protegidos por los mismos y/o sean declarados patrimonios de la humanidad por UNESCO.

e) Cuando el predio a subdividir haya sido declarado patrimonio histórico, cultural o arquitectónico por el Gobierno Nacional y/o Departamental .-

f) Cuando el predio a subdividir este ubicado total o parcialmente dentro de la zona no urbanizable definida por el Gobierno Departamental.

ART. 11°) Las solicitudes se presentarán adjuntando además de la documentación exigida en el Art. 3 literales a), b), c), d), e) y f), dos copias heliográficas del Plano Proyecto de Fraccionamiento (con timbre de firma profesional) suscrito por el Ingeniero Agrimensor actuante, que cumpla con los requisitos técnicos establecidos en el Decreto 318/995 (Cotejo y Registro de Planos de Mensura), sin perjuicio de otra documentación y/o información complementaria que la Intendencia Municipal requiera en cada caso.

ART. 12°) Se establece la siguiente clasificación de zona para la ciudad de Durazno, en la que rigen las condiciones de frente y áreas mínimas de los lotes que se expresan a continuación:

Cuadro 1-Durazno

URBANAS 1		EDIFICACION	SERVICIOS
FRENTE	AREAS		Agua, energía y saneamiento
8,50 m.	200 m2.	VIVIENDAS	
7,00 m.	100 m2.	COMERCIOS	
6,00 m.	50 m2.	GARAGES	
URBANAS 2		EDIFICACION	AGUA Y ENERGIA
10 m.	*300 m2.*	*VIVIENDAS*	
10 m.	300 m2.	COMERCIOS	
8 m.	150 m2.	GARAGES	

Cuadro 2-Durazno

SUBURBANA		EDIFICACION	SERVICIOS
10 m.	300 m2.	VIVIENDAS	**Agua, Energía y Saneamiento**
10 m.	200 m2.	COMERCIOS	
12 m.	500 m2.	VIVIENDAS	**Agua y Energía**
12 m.	400 m2.	COMERCIOS	
10 m.	200 m2.	GARAGES	
20 m.	1200 m2.	VIVIENDAS	***Sin Servicios***
20 m.	800 m2.	COMERCIOS	

ART. 13°) Los Reparcelamientos de tierra proyectados en las zonas urbanas y suburbanas de los Centros Poblados del Departamento, que cumplan con los extremos requeridos por el Art. 12 de la Ley de Centros Poblados (con acuerdo de los respectivos propietarios y sin aumentar la cantidad de predios independientes), podrán ser aprobados siempre que la operación tienda a la regularización en sentido amplio de los inmuebles intervinientes, tales como el ordenamiento de la configuración de los predios modificando su forma y/o sus dimensiones para alcanzar una mayor regularidad geométrica de cada uno, o una distribución más equilibrada de la superficie, o una más racional utilizando técnica y económica del terreno, la adaptación de los límites de predio a la invasión parcial por edificios o instalaciones pertenecientes a predios linderos, la eliminación de servidumbres de luces de vista o de paso y la ampliación o regularización de predios pertenecientes a instituciones de carácter social o cultural siempre que el reparcelamiento responda al mejor cumplimiento de los fines específicos de dichas instituciones.

En todos los casos, las parcelas resultantes deberán cumplir con los mínimos establecidos (frente y área) para cada localidad, en función de los servicios públicos existentes, y en general con toda las disposiciones establecidas en esta sección.

ART. 14°) Diseño de lotes – El frente mínimo se medirá normalmente a una de las divisorias laterales desde el punto en que la otra encuentra la alineación del frente.

Las líneas divisorias de los lotes deberán ser preferentemente normales a las alineaciones del frente de los mismos y se atendrán en todos los casos a lo dispuesto en el Art. 618 del Código Civil.

La configuración de los lotes resultantes será regular. Los casos en que resulten lotes con configuración irregular, serán analizados en forma particular por la Oficina Técnica competente en función del aprovechamiento que se le de al bien, siempre que permita el cumplimiento de toda normativa departamental y nacional vigentes.-

ART. 15º) En todo fraccionamiento podrá admitirse una tolerancia del 5% en medidas lineales de frente y del 10% en las áreas mínimas establecidas, la cual podrá beneficiar al 20% de los solares proyectados, cuando las condiciones del predio considerados en su totalidad, impidan el cumplimiento estricto de las medidas estipuladas en esta Ordenanza. A los efectos de determinar el máximo de solares que gozarán de esta tolerancia, se tomará el número entero resultante de redondear en más, el producto del número total de solares del proyecto multiplicado por 0.2.-

ART. 16º) En fraccionamiento en zonas urbanas y suburbanas en cuya aprobación hubiera interés nacional o municipal o cuando los mismos, sin contrariar dichos intereses, contribuyan a solucionar situaciones especiales como ser la ejecución de programas de construcción de viviendas de interés social para sectores de bajos ingresos; el Gobierno Departamental podrá reducir prudencialmente por mayoría absoluta de los componentes de la Junta Departamental, los mínimos exigidos en el Art. 12 y 7 inc. b).-

ART. 17º) Cuando en una misma parcela existan dos o más unidades locativas, que cumplan dimensionalmente con los mínimos establecidos para cada destino de uso por la Ordenanza de Edificación vigente, y que además posea la totalidad de los locales exigibles a tales fines, teniendo independencia estructural así como servicio de energía eléctrica, agua potable y saneamiento conectado al colector, en los casos en que exista este servicio, se podrá autorizar el fraccionamiento a los efectos de separar dichas construcciones siguiendo los siguientes criterios:

a) Las dimensiones mínimas de los lotes resultantes serán en zona urbana de 5 metros de frente 150 metros cuadrados de área y en zona suburbana de 8,50 metros de frente y 250 metros cuadrados de área.-

b) El número de fracciones resultantes no podrá superar al número de unidades locativas que reúnan las condiciones establecidas.-

c) Deberá regularizarse total o parcialmente las obras construidas sin el correspondiente permiso municipal.-

ART. 18º) Cuando en un predio exista una o más unidades locativas que cumplan con el Art. anterior, y del fraccionamiento resulten solares baldíos, se admitirá que los lotes que queden con construcciones y sus inmediatamente adyacentes, se beneficien con una tolerancia de hasta un

CONGRESO CIELA 06

En el pasado mes de setiembre se realizó en Córdoba, Argentina el "Congreso CIELA 06" organizado por **"elagrimensor.net"**, y los colegas que concurrieron parece que no la pasaron nada mal, sino vean...







Aunque también hay que reconocer que en algún momento se pusieron serios.

FIESTA ANUAL 2006

En amena reunión el día 3 de junio se celebró en el Club Uruguay, el Día del Agrimensor y el 78vo. aniversario de nuestra Asociación cumplidos el 26 de abril próximo pasado.







Se homenajeó a los colegas que cumplían 25 y 50 años de profesión y se recibió a los egresados en el último año,

¡¡¡FELICITACIONES a todos!!!

20% en frente y área respecto de los mínimos exigidos en el Artículo 12, siempre y cuando las condiciones de la totalidad del predio impidan cumplir con dichos mínimos.

ART. 19º) Los lotes resultantes de la subdivisión, no podrán soportar el paso de instalaciones (sanitaria, agua corriente, electricidad, etc.) de edificaciones de otro solar resultante de esa misma subdivisión.

Las edificaciones emplazadas en cada uno de lotes proyectados, tendrán independencia estructural, de mampostería y cubiertas.-

ART. 20º) Cuando se proyecten solares con frente a una vía pública, que sea límite entre zonas urbana y suburbana, se admitirán los mínimos correspondientes a zona urbana.

SECCION IV.- DISPOSICIONES GENERALES.-

ART. 21º) Una vez producidos los informes técnicos necesarios y entendiéndose factible la aprobación del Proyecto presentado, la Intendencia Municipal notificará al interesado o al Técnico que lo representa, de la resolución adoptada.

En el caso de que dicha resolución fuera condicionada a la presentación de nuevos informes y/o a la realización de determinadas obras, el interesado dispondrá de un plazo de un año para presentar los elementos solicitados y/o el plan de ejecución de las obras, pudiendo solicitar una prorroga del plazo estipulado, en virtud de motivos fundados. En caso de que en ese período no se reciba ninguna comunicación del interesado, se entenderá que hubo un desistimiento y el expediente se enviará al archivo.

ART. 22º) Una vez operada la notificación de aprobación del Proyecto, el interesado deberá presentar el Plano de mensura definitivo acompañado de dos copias heliográficas, de acuerdo con los requisitos técnicos establecidos en el Decreto 318/995.

Una vez completada las exigencia establecidas y pagados los tributos que correspondan, la Intendencia Municipal procederá a sellar el plano de mensura definitivo, entregando el original al Ingeniero Agrimensor operante y reteniendo las dos copias heliográficas para uso municipal.-

SECCION V.- DISPOSICIONES ESPECIALES.-

ART. 23º) Las cuestiones que se susciten, relativas a subdivisión de tierras no previstas en las disposiciones de la presente Ordenanza, serán decididas por la Intendencia Municipal en base a los informe técnicos que expidan las Oficinas competentes, y en caso de apelación por los interesados, serán resueltas en última instancia y con carácter inapelable por la Junta Departamental.

ART. 24°) El Gobierno Departamental deberá delimitar en un plazo máximo de un año, el perímetro de las zonas urbanas y suburbanas de los Centros Poblados del departamento, ratificando o rectificando las existentes con anterioridad a la publicación de ésta Ordenanza. Esa traza figurará en los Planes Directores Urbanos y Planes de Uso del Suelo que se elaboren para los distintos Centros Poblados y deberá incluir una reserva razonable de suelo potencialmente urbanizable (dentro de la zona rural adyacente) que contemple la ampliación del Centro Poblado de un plazo de 20 años. La Intendencia Municipal elaborará **Proyectos Urbanos de Detalle** los cuales contendrán además de la características edificatorias para cada zona de la localidad, un proyecto de paisaje urbano que contendrá el diseño de acera y calzadas, cordones, iluminación, proyecto de forestación urbana, espacios de uso público y equipamientos urbanos.-

ART. 25°) La Intendencia Municipal deberá solicitar a UTE en un plazo máximo de un año, la nómina de los inmuebles urbanos y suburbanos de ciudades, villas y Centros Poblados del departamento que estén afectados por las servidumbres establecidas en el Decreto Ley 10383 del 13 de febrero de 1943, modificativas y concordantes.

ART. 26°) Cuando se trate de fraccionamientos, reparcelamientos, regularizaciones de predios (Art. 12 Ley 10723 y modificativa) divisiones de hecho (Art. 11 Ley 10723 y modificativa), o fusiones de predios en que por lo menos uno de ellos se encuentre bajo el régimen de Propiedad Horizontal, la Intendencia Municipal reglamentará el procedimiento a seguir en cada caso.

Art. 27°) La Intendencia Municipal podrá establecer por vía de reglamentación, todos aquellos aspectos formales y técnicos que aseguren una correcta ejecución de las actuaciones enmarcadas dentro de las disposiciones de la presente Ordenanza.

SECCION VI.- DISCIPLINAS Y SANCIONES.-

ART. 28°) La Intendencia Municipal asegurará el cumplimiento de las disposiciones establecidas en la presente Ordenanza, las Leyes y Reglamentaciones vigentes, mediante actividades de vigilancia, inspección y la inmediata adopción de medidas de su competencia, quedando habilitada a requerir la fuerza pública con el fin de evitar actos que se trasunten en hacer o no hacer algo contrario a lo previsto en sus respectivas disposiciones, e intimar el inmediato cerramiento de calle, caminos y servidumbres de paso cuyo trazado y apertura se hubiera efectuado si haberse recabado la previa autorización municipal, efectuándose en caso omiso por cuenta del infractor.

ART. 29°) La reglamentación definirá las sanciones a aplicar, de acuerdo con lo establecido en los Artículos 10 y 11 de la Ley 10.723 del 21 de abril de 1946 (Formación de Centros Poblados), sin perjuicio de la acciones civiles y/o penales que pudieran corresponder. Serán pasibles de las mismas los solicitantes y los profesionales actuantes, según corresponda. Los montos de las multas correspondientes se fijarán en Unidades Reajustables, las que previo los trámites administrativos, constituirán título ejecutivo.

ART. 30°) La Intendencia Municipal suspenderá el Registro respectivo a los profesionales intervinientes, en los casos que se compruebe en la documentación y/o información presentada, , datos que induzcan a error grave a la Administración.

ART. 31°) El gobierno Departamental evaluará en un plazo no mayor de tres (3) años el resultado de la aplicación de la presente Ordenanza.-

De ser necesario, por mayoría absoluta de los componentes de la Junta Departamental, se modificará aquellos aspectos que de su aplicación no se hayan obtenidos resultados positivos.-

ART. 32°) La presente Ordenanza entrará a regir a partir de los 60 días de la fecha de su aprobación.-

ART. 33°) Remítase a la Intendencia Municipal de Durazno.-

Servio de Campo.	Presidente
Valentin Arias	Secretario Gral.

INTENDENCIA MUNICIPAL DE DURAZNO

DECRETO N° 20053 (A) – Durazno, 05/12/2002.-

CUMPLASE, por el Departamento de Administración realícese un tiraje de 100 ejemplares de la presente Ordenanza, que quedarán en depósito en el Departamento de Administración y Obras a disposición de los interesados. Fecho, tomen conocimientos y cúmplase por los Departamentos de Obras, Administración y Juntas Locales. Realizado, publíquese y con las constancias correspondientes, archívese.-

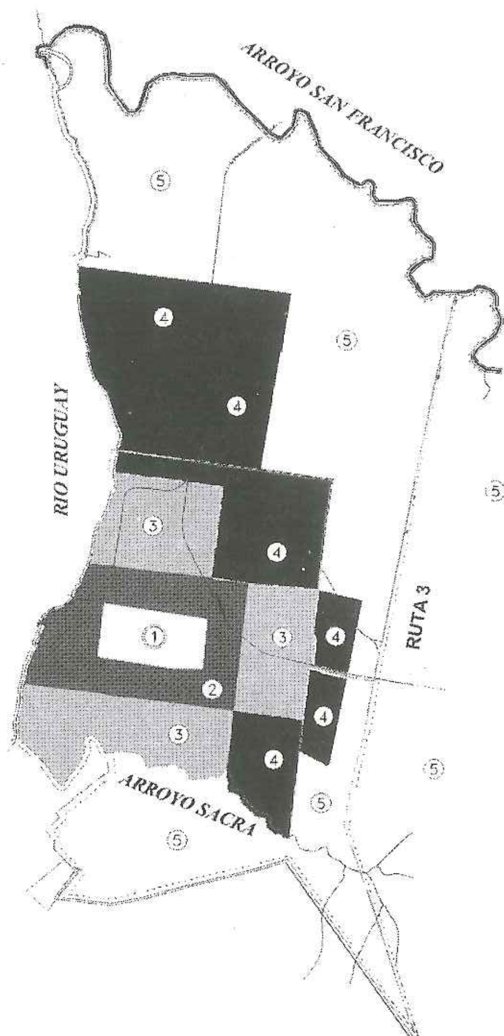
Prof. Carmelo Vidalín	Intendente de Durazno
Juan J. Bruno	Secretario Gral.

ESTUDIO SOBRE LOS VALORES CATASTRALES DE LA CIUDAD DE PAYSANDÚ

Por Ing. Agrim. Leonardo Bulanti

El último Censo de 2004, el centro de la Ciudad de Paysandú, tiene 73.272 habitantes, sobre 113.244 en el Departamento, siendo el 65% del departamento; incorporando las localidades periféricas y suburbanas de la Ciudad, San Félix, Chacras, Nuevo Paysandú y Porvenir, suman 88.006 personas, (78% del total Departamental).

ZONAS PAYSANDU
(1) = Centro Urbano
(2) = Manzanas Urbanas entre Bulevares
(3) = Quintas Urbanas
(4) = Otras Quintas y Chacras Urbanas
(Plan Urbanístico)
(5) = Chacras Suburbanas

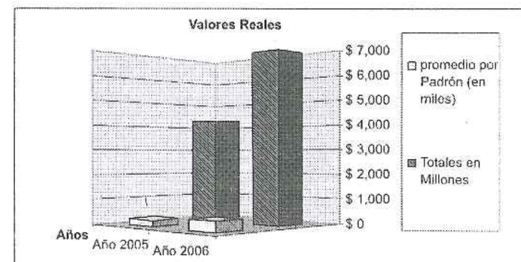


La Zona "AA" Urbana Catastral de la Ciudad de Paysandú, (1+2+3 en gráfico) delimtada por calle Ayuí – Vásquez Varela (Nº 7), Cerrito, Av. Salto – Ferreira, Chaplin (Limite Este), Av. Soriano, Br. Artigas, Arroyo Sacra y Río Uruguay. Por el Plan Urbanistico 2003, el suelo Urbano comprende las zona 1, 2, 3 y 4 del gráfico. Nuevo Paysandú, Avenidas De las Américas, Artigas, Estefanel, Chaplin, Ferreira, Rodríguez Nolla, (Barrio Obrero), San Martín, Chaplin, hasta Arroyo Sacra y Río Uruguay.

En el 2006, la Zona Urbana AA (1+2+3 del Gráfico), tenía 23.380 padrones, 4.420 en propiedad horizontal y 18.960 Común.

En el presente estudio, se tomó una muestra de 16.842 padrones de propiedad común, 89% del total de padrones vigentes.

Valores Reales	Año 2005	Año 2006
promedio por Padrón	$ 250.000	$ 412.000
Totales en Millones	$ 4,204.000.000	$ 6,931.000.000
Aumento de Valor		**65%**



El total de Valor Real del 2005 al 2006, aumentó 65%, pasando de 4200 millones de pesos a 6900 millones; el promedios del Valor Real por padrón, pasa de $250.000 a $412.000.

Los viejos valores estaban desactualizados, vetustos, con gran heterogeneidad de criterios e información; con el nuevo catastro, se actualizó el valor de la tierra, basados en el mercado, por la oferta y la demanda, la preferencia ciudadana, considerando los servicios públicos que se han extendido significativamente en el último cuarto de siglo XX, a amplias zonas periféricas de la Ciudad, pavimento, alumbrado, cordones, asistencia pública, expansión comercial, transporte, redes de agua potable, saneamiento, alcantarillado, energía eléctrica, gas, teléfonos, video cables, etc., provocando un aumento considerable en el precio de la tierra.

Se actualizó la información sobre la edificación, en área, edad, tipo de construcción, categoría, destino, techos, estado de conservación, etc., incorporando todas las construcciones formales y las realizadas al margen de la normativa. Esto también produjo un aumento de los valores reales.

La informalidad es producto del alto costo de los aportes a la seguridad social, costos municipales y técnicos, falta de control, caos urbanístico, desconocimiento y a todo un proceso cultural.

Área Estudiada	Promedio por lote
14,6 millones de metros cuadrados	865 mc
zona central	400 m.c
periferia	superiores a 1000 mc

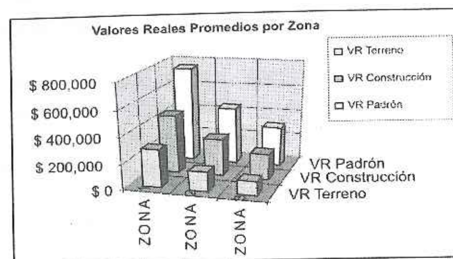
Valores de la tierra	Promedio por lote
$ 2.500 millones	$ 147.800
1 metro cuadrado =	$ 171

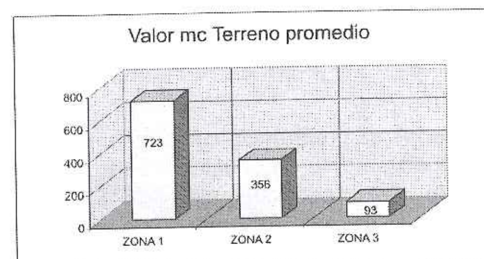
Valores de las construcciones	Promedio por Padrón
Total $ 4.400 millones	Terreno + Construcción = $ 444.800



Valores Reales por Zonas: (mc = metro cuadrado)

ZONA 1 (Centro)	**VR Terreno**	**VR Construcción**	**VR Padrón**	**Areas mc**
promedio=	$ 294,598	$ 460,013	$ 754,610	407
mc Terreno	**$ 723**			
ZONA 2 (Urbana)	**VR Terreno**	**VR Construcc.**	**VR total**	**Areas**
promedio=	$ 152,193	$ 295,150	$ 447,343	428
mc Terreno	**$ 356**			
ZONA 3 (Suburbana)	**VR Terreno**	**VR Construcc.**	**VR total**	**Areas**
promedio=	$ 110,377	$ 201,340	$ 311,718	1184
mc Terreno	**$ 93**			





COMPARACIÓN ENTRE ZONAS (Respecto zona 2 Urbana):

ZONA 1	VR Terreno	VR Construcción	VR Padrón	Areas
promedio=	+94%	+56%	+69%	-5%
mc Terreno	+103%			
ZONA 2	VR Terreno	VR Construcción	VR Padrón	Areas
promedio=	100%	100%	100%	100%
mc Terreno	100%			
ZONA 3	VR Terreno	VR Construcción	VR Padrón	Areas
promedio=	-27%	-32%	-30%	+177%
mc Terreno	-74%			

Hacia el centro, es mayor la valorización en los terrenos que de las construcciones y los predios algo más pequeños. Al alejarnos del centro las áreas aumentan casi al triple, y los valores disminuyen en torno al 30%.

Paysandú, octubre del 2006



Comparación de los Valores Catastrales Vigentes Respecto a los del "viejo" Catastro en Paysandú

Por Ing. Agrim. Leonardo Bulanti

No siempre es correcto comparar los porcentajes de aumento de valores Catastrales en forma individual entre el Catastro viejo de los años 60 con el nuevo del 2000, por varios factores:

En un predio al incorporarle construcciones o por valorización de la zona, puede saltar su valor y llegar a porcentajes muy altos. También se puede dar la inversa, que por demolición o cambios en categoría, variaciones en las condiciones barriales, falta de mantenimiento, edad u otros factores, su valor se reduzca significativa.

Sin perjuicio a lo anterior, en un análisis general, para una medición de impacto, se puede considerar globalmente que sucede con la aplicación del Nuevo Catastro:

El promedio de aumento de valor de los padrones de Paysandu se ubica en el 620%.

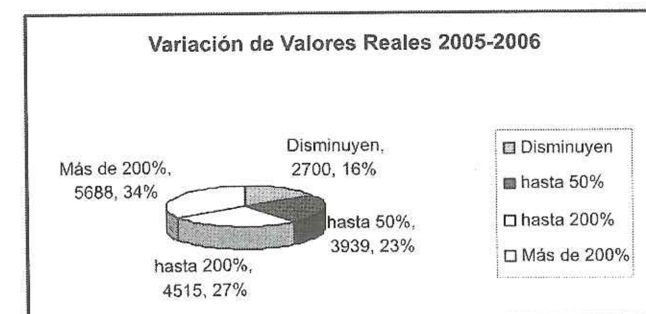
Hay padrones que bajaron, otros se mantuvieron y otros se incrementaros algo y otros mucho; promediando, resulta esa cifra.

A la hora de cobrar tributos, tasas, impuestos, debería tenerse en cuenta.

Es justicia tributaria aplicarlo, porque los valores variaron; pero debe discutirse, analizarse el como se aplica este incremento.

VARIACION de VALOR ("Catastro Viejo" al Catastro BID 2006) por Número de Padrones

Disminuyen	Hasta 50%	hasta 200%	Más de 200%	**Total estudiados**
2700	3939	4515	5688	**16842**
16%	23%	27%	34%	100%



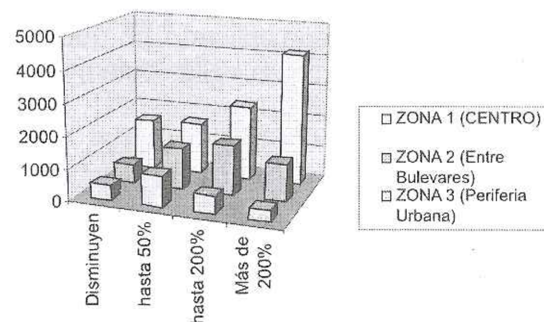
La tercera parte de los padrones aumentó más del 200% respecto al Catastro anterior.



COMO VARÍAN LOS PADRONES POR ZONA					
	Disminuyen	hasta 50%	hasta 200%	Más de 200%	total Zona
ZONA **1** - (CENTRO)	486	970	568	337	2361 (14%)
ZONA **2** (Entre Bulevares)	594	1311	1583	1194	4682 (28%)
ZONA **3** (Periferia Urbana)	1620	1658	2364	4157	9799 (58%)



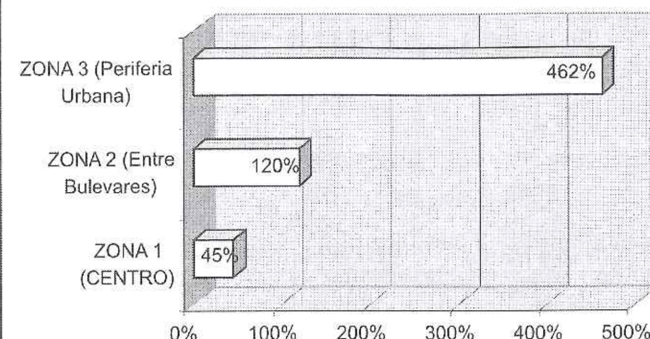
La periferia de la Ciudad de Paysandú, zona 3, son los que más variaron, superando el 200% de aumento.



- Zona 1 (Centro): la mayoría variaron hasta un 50% respecto al Catastro "viejo".
- Zona 2 (entre los bulevares): el mayor número de padrones varió entre 50 y 200 %
- Zona 3 (resto de la Zona Urbana), la mayoría superó la tasa del 200%

PROMEDIO de AUMENTO por ZONAS	
ZONA 1 (CENTRO)	45%
ZONA 2 (Entre Bulevares)	120%
ZONA 3 (Periferia Urbana)	462%





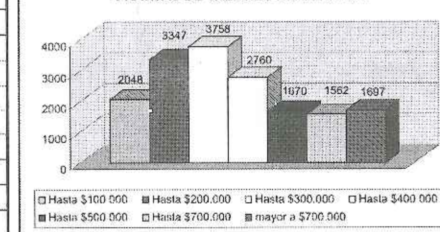
Resulta más que evidente, que el mayor impacto de aumento de valores reales catastrales, se da en donde más creció la Ciudad, donde más crecieron los servicios, donde hubo y hay mucha informalidad, pero también donde se alojan un sector predominantemente de clase media y baja, sectores humildes, que es la periferia urbana, la Zona 3.

Donde menos se ve afectada por el aumento de Valores Reales con el Catastro Nuevo es en el Centro de la Ciudad, Zona 1, con menor informalidad, hay depreciación por el tiempo, donde viven la mayoría de los habitantes con necesidades básicas satisfechas, clase media y alta, con mejor nivel de ingreso.

Una forma de comparar y analizar los factores socio económicos de la población, es clasificando los inmuebles por su valor en fajas.

Existe correlación entre los valores de los inmuebles y el nivel socio económico de sus habitantes.

FRANJAS DE VALORES REALES 2006		
franja:	número Padrones	Porcentaje
Hasta $100.000	2048	12%
Hasta $200.000	3347	20%
Hasta $300.000	3758	22%
Hasta $400.000	2760	16%
Hasta $500.000	1670	10%
Hasta $700.000	1562	10%
mayor a $700.000	1697	10%
total	16842	100%



La mayor concentración corresponde a padrones con valores hasta $400.000, (70% del total); la faja entre $200.000 y $300.000 el valor más frecuente (22%). Sólo el 30% de los padrones corresponden a valores superiores a $400.000.-

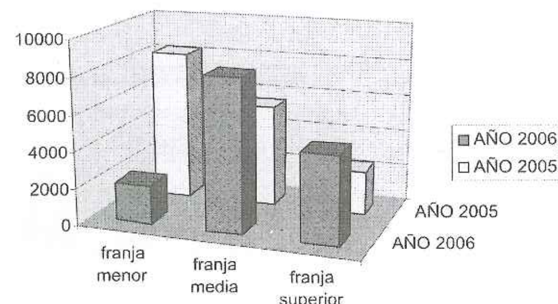
Predios baldíos: De acuerdo a las normas vigentes se considera baldío los predios cuyas construcciones no superan el 20% del valor del terreno.

En la actualidad en las zonas estudiadas se contabilizan baldíos 1880 padrones.

Para el pago de Contribución Inmobiliaria y Tasa de Servicios Municipales, en el presupuesto Anterior y en el Vigente se consideraron tres franjas, donde los porcentajes de cobro son mínimos en la primera y máximos en la tercera.

	FRANJA 1	FRANJA 2	FRANJA 3
Año 2005	menor a $142.880.31	Entre los valores	mayor a $392,915.77
Año 2006	menor a $148.595.52	Entre los valores	mayor a $408,632.40

2005	**franja menor**	**franja media**	**franja superior**	**TOTAL**
construidos	8219	5580	2386	16185
	50.8%	34.5%	14.7%	100%
baldíos	680	63	15	758
	89.7%	8.3%	2.0%	100%
totales	8899	5643	2401	16943
	52.5%	33.3%	14.2%	100%
2006	**franja menor**	**franja media**	**franja superior**	**TOTAL**
construidos	2115	8334	4801	15250
	13.9%	54.6%	31.5%	100%
baldíos	1625	475	191	2291
	70.9%	20.7%	8.3%	100%
Total	3740	8809	4992	17541
	21.3%	50.2%	28.5%	100%



Muchos padrones, además del aumento sufrido, saltaron de una franja a otra superior, con tasas más altas.

En la Franja de los padrones de menor valor, o sea de los sectores más humildes, antes abarcaban el 51% de los padrones y ahora hay 14%. En la franja intermedia, que podemos asociar a la clase media, antes había 35% y ahora hay 55%, mientras que de la Faja superior, las propiedades más valiosas, creció de 15% a 32%.

Antes la mayoría tributaba con las tasas más bajas, hoy lo hacen con una tasa más alta.

La solución a este problema, pasa por crear más Franjas, estudiar y ajustar los valores límites, como se muestran en este estudio más arriba, la posibilidad de reconsiderar los distintos porcentajes de Contribución, reconsiderar la aplicación del Impuesto al Baldío.

Otra posibilidad es aplicar un proceso gradual de los valores nuevos, de manera que al cabo de unos años, se llegue a la aplicación del 100% del valor real, como es de justicia tributaria.

Para mitigar el impacto debe realizarse simulaciones y escenarios posibles.

Paysandú, octubre del 2006

CONGRESO 2007

La Comisión Directiva ha decidido organizar el **VI Congreso Latinoamericano y VIII Nacional de Agrimensura** el cual se realizará en la Ciudad de Montevideo los días **26, 27 y 28 de abril de 2007** en el Radisson Victoria Plaza Hotel.

TEMARIO

CONGRESO INTERNACIONAL

- Sistemas de Gestión Territorial.
- Formación Continua y Postgrados.
- Movilidad profesional en la Región.

CONGRESO NACIONAL

- Ordenamiento Territorial.
- Catastro.
- Legislación para el Ejercicio Profesional
- La Agrimensura en relación con las Ciencias de la Tierra

FORMATO DE PRESENTACION DE TRABAJOS

Los trabajos a presentarse en el marco del "VI Congreso Latinoamericano y VIII Nacional de Agrimensura" deberán cumplir los siguientes requisitos:

1. Estar relacionado con uno de los ítems del Temario

2. Entregar un resumen de no más de una carilla en la secretaria del evento o enviarlo al e-mail: agrimensores2007@easyplanners.com antes del 28/ 02 /2007.

3. Los trabajos aceptados deberán ser presentados en la secretaria del evento o enviarlo al e-mail: agrimensores2007@easyplanners.com antes del 31/03/2007

4. Los Trabajos, Resúmenes o Presentaciones deberán estar redactados en español o portugués.

5. Soportes

Informático: Trabajo escrito y Resumen en formato Word 97 o superior. Presentaciones en formato Power Point 97 o superior. En todos los casos deberán enviarse vía mail o entregarse en un solo disquete 31/2, CD o DVD.

Papel: original y copia impresas del trabajo escrito en hoja tamaño A4.

Formato del Trabajo Escrito:

* Márgenes: superior, inferior, derecho e izquierdo de 2 cm.

* Sin sangría y texto con justificación completa.

* Fuentes:

- Titulo: Arial 11 negrita, mayúscula.
- Subtítulo: Arial 10 negrita.
- Texto: Arial 10 normal.
- Referencias: Arial 8 normal.

* Iniciarse con el titulo, seguido del área temática, continuando con el nombre del/los autor/es.

* Tener las referencias bibliográficas ordenadas alfabéticamente, conteniendo: autor, año de publicación, nombre del trabajo, editor, revista, volumen, Nº de página.

* Adjuntar las imágenes, figuras, tablas en archivos separados con extensión JPG.

NOTAS:

- Los trabajos aceptados no serán devueltos y serán editados en CD-ROM.

- Aquellos trabajos que no sean aceptados y los enviados fuera del plazo indicado, serán devueltos a los autores.

- Cada trabajo deberá entregarse conjuntamente con la ficha de inscripción al evento de por lo menos uno de los autores.

- Cada participante inscripto podrá presentar solamente un trabajo.

- Si el modo de entrega del trabajo es en Póster, el mismo deberá tener 1m de largo y 0.90 m de ancho. El mismo deberá ser presentado en la misma sede del evento al momento de acreditarse.

COSTOS DE INSCRIPCIÓN

	Hasta el 15/02/07	Desde el 16/02/07
Socio	U$S 120	U$S 140
No socio	U$S 140	U$S 160
Estudiante	U$S 60	U$S 80
Institucional (>4)	U$S 125	

Acompañante U$S 40